

PLUi-H

Plan **Local** d'Urbanisme
intercommunal Habitat
Montluçon Communauté



Programme d'Orientations et d'Actions Habitat

2023-2028

Dossier d'approbation -25 novembre
2024

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
Préambule.....	5
Cadrage réglementaire.....	6
Orientations stratégiques et objectifs quantitatifs	7
Le programme d’actions	14
La synthèse du programme d’actions	15
Lutter contre la vacance et améliorer les conditions d’habitat.....	16
A. Déconstruire, dédensifier, renaturer – Traiter les îlots les plus dégradés et améliorer le cadre de vie	17
1. Établir un agenda de dé-densification	18
2. Inciter les propriétaires privés et bailleurs sociaux à la démolition.....	20
3. Récupérer la propriété du bâti ciblé (mobilisation EPF Auvergne, SEM/SPL).....	22
B. Réinvestir et rénover le parc existant – rénovation énergétique, lutte contre l’habitat indigne et très dégradé	25
4. Poursuivre la lutte contre l’habitat indigne et dégradé	26
5. Inciter les propriétaires privés à rénover leur logement	28
6. Inciter les bailleurs sociaux à rénover leurs logements	30
7. Inciter et accompagner des porteurs de projets/investisseurs dans la remobilisation d’immeubles existants	32
8. Accompagner la rénovation et la transformation des copropriétés.....	36
C. Penser l’offre neuve en complémentarité – diversification, sobriété foncière	39
9. Mettre en œuvre les objectifs de mixité et de sobriété dans les projets	40
Répondre aux besoins de chaque habitant actuel et futur	43
D. Favoriser les parcours résidentiels sur le territoire	44
10. Garantir le maintien d’une offre suffisante à destination des jeunes et des étudiants	45
11. Développer l’accession sociale à la propriété	48
12. Veiller à la disponibilité d’une offre de logements adaptée pour les personnes âgées et/ou en perte d’autonomie	50
E. Répondre aux besoins des personnes en difficulté	53

13.	Accompagner les ménages pour l'accès et le maintien dans le logement	54
14.	Encourager le développement d'une offre à bas loyer hors QPV et renforcer la mixité sociale par les attributions	57
15.	Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage	59
Piloter la politique de l'habitat		62
16.	Faire vivre la CIL.....	63
17.	Apporter une ingénierie commune à tous les territoires de l'EPCI	65
18.	Disposer de bilans réguliers et les partager	66
Moyens de mise en œuvre		68

PLUi-H

Plan **Local** d'Urbanisme
intercommunal Habitat
Montluçon Communauté



0

Préambule

Le présent document énonce la stratégie opérationnelle de Montluçon Communauté, en matière d'habitat, pour la période 2023-2028 inclus.

Celui-ci s'inscrit dans la continuité des orientations stratégiques du PADD et se décline en 18 fiches actions.

Cadrage réglementaire

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

« Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique,

Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,

Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. »

L'article R.302-1-3 précise : « Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »

Orientations stratégiques et objectifs quantitatifs

Dans son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), Montluçon Communauté a arrêté plusieurs grandes orientations qui concernent directement l'habitat, notamment dans sa première orientation générale :

Orientation générale 1 : Retrouver une attractivité résidentielle sur le territoire en mobilisant prioritairement le parc de logements existant :

Objectif 1 : Lutter contre les déséquilibres de marché, source de déqualification de l'habitat ancien et de vacance :

- Requalifier le parc ancien en cœur de ville, de bourgs et de villages
- Maîtriser et organiser la production de l'offre en logements neufs
- Inscrire la production de logements neufs dans une politique de sobriété foncière
- Promouvoir des formes urbaines variées et innover dans la conduite des projets

Objectif 2 : Diversifier l'offre de logements pour améliorer l'attractivité du territoire

- Permettre aux ménages de réaliser leurs parcours résidentiels au sein du territoire
- Répondre aux besoins des publics spécifiques

Le PADD fixe également des objectifs en matière d'habitat dans ses orientations générales 2 (objectif 4) et 4 (objectif 10):

Orientation générale 2 : Revitaliser les centralités urbaines et rurales de l'Agglomération, garantes des solidarités entre communes et des complémentarités au sein du territoire

Objectif 4 : Renouveler l'image des centralités et les redynamiser En s'appuyant notamment sur la qualité architecturale du bâti (dont les façades), la reconquête des logements vacants et le traitement des îlots les plus dégradés.

Orientation générale 4 : Positionner l'Agglomération au cœur des transitions environnementales, énergétiques et des enjeux d'adaptation au changement climatique

Objectif 10 : Mettre en œuvre une politique ambitieuse en matière de transition énergétique, notamment en accompagnant la maîtrise de l'énergie.

Plusieurs notions clés découlent donc de ce PADD et ont guidé l'élaboration du présent programme d'actions et d'orientations :

- Les notions d'attractivité et de transitions écologiques et énergétiques tout d'abord, qui irriguent le POA de manière transversale.
- Les enjeux de lutte contre la vacance, de requalification de l'habitat et de revitalisation des centralités ainsi que de traitement des îlots dégradés qui forment un axe fort du plan d'actions décrit dans ce document.
- Enfin, la diversification de l'offre de logements et la sobriété foncière occupent une place importante dans le projet de Montluçon Communauté pour guider la production neuve.

Ces grandes notions clé se retrouvent déclinées de manière opérationnelle dans les 18 fiches-actions présentées ci-après ainsi que dans les objectifs quantitatifs arrêtés.

Vision globale à 15 ans

L'objectif de 1 500 logements neufs sur la période 2021-2035, inscrite dans le PADD et reposant sur un scénario démographique positif (+1200 ménages), a été complété dans le POA :

- D'un objectif de déconstruction de 1 000 logements sur la même période (800 logements sociaux et 200 logements privés)
- D'objectifs de remobilisation de 700 logements existants (280 logements privés vacants remis sur le marché, 350 logements HLM remis sur le marché et 70 logements privés vacants remis sur le marché par les bailleurs sociaux grâce à des opérations en acquisition-amélioration).

Objectifs de constructions neuves à 6 ans

L'objectif de construction de 600 logements neufs en 6 ans sur la période du POA (2023-2028) se répartit comme suit entre les communes et entre logements privés et logements sociaux :

	Total 2023-2028	Dont logement social	Dont logement privé
03 - Désertines	68	15	53
03 - Domérat	92	25	67

03 - Montluçon	230	16	214
Cœur d'agglomération	390	56	334
03 - Lavault-Sainte-Anne	18	8	82
03 - Prémilhat	38		
03 - Saint-Victor	34		
Entrée d'agglomération	90	8	82
03 - Marcillat-en-Combraille	18	0	18
Centralité proximité	18	0	18
03 - Arpheuilles-Saint-Priest	6	8	94
03 - Lamaids	3		
03 - Lignerolles	12		
03 - Mazirat	5		
03 - La Petite-Marche	3		
03 - Quinssaines	21		
03 - Ronnet	3		
03 - Saint-Fargeol	4		
03 - Saint-Genest	6		
03 - Saint-Marcel-en-Marcillat	3		
03 - Sainte-Thérance	4		
03 - Teillet-Argenty	9		
03 - Terjat	4		
03 - Villebret	19		
Communes rurales	102	8	94
Montluçon Communauté	600	72	528

Une partie de ces logements neufs seront construits sur des fonciers libérés après démolition (environ 36 logements soit 6% de l'objectif). Ce faible taux s'explique par plusieurs éléments :

- Les logements déconstruits sont en grande partie des logements en barres et tours de hauts étages libérant donc relativement peu d'emprise au sol par rapport au nombre de logements démolis.
- Les démolitions constituent un moyen d'améliorer la qualité du cadre de vie grâce à une transformation des fonciers libérés en espaces publics qualitatifs. C'est notamment la perspective actée dans le cadre de la convention de renouvellement urbain portant sur les quartiers de Pierre Leroux et La Verrerie à Montluçon.

- Des réserves foncières ont néanmoins pu être constituées dans les programmes de renouvellement urbains précédents (notamment sur le quartier de Fontbouillant) et de nouvelles seront créées suite aux démolitions que le quartier de Pierre Leroux (NPNRU). Ces réserves foncières permettent d'envisager une reconstruction sans artificialisation de nouveaux espaces ainsi qu'une diversification de l'habitat dans des quartiers quasi exclusivement composés d'habitat locatif social.

L'intégration du Programme local de l'habitat au plan local d'urbanisme intercommunal a permis de prévoir et encadrer l'impact foncier de ces constructions neuves.

Objectifs de démolitions à 6 ans

Afin de limiter la vacance sur le territoire, Montluçon Communauté fait le choix de compléter les objectifs de constructions neuves par des objectifs de démolitions.

En 6 ans, l'objectif est de déconstruire 550 logements dont 470 logements sociaux et 80 logements privés.

Une partie de ces démolitions sont inscrites dans la convention de renouvellement urbain des quartiers de Pierre Leroux et de La Verrerie ainsi que dans le protocole CGLLS de Montluçon Habitat.

Concernant la déconstruction de logements privés, l'agenda de dédensification dont la mise en œuvre a été délibérée au Conseil Communautaire du 28 novembre 2022, permettra de planifier une stratégie en la matière à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération (*cf. fiche action n°1 du présent plan d'action*).

Objectifs de remobilisation des logements existant à 6 ans

Le présent POA fixe un objectif de remobilisation de 301 logements vacants en 6 ans et répartis de la manière suivante :

- 140 logements locatifs sociaux
- 110 logements privés
- 51 logements en acquisition-amélioration

Ces remobilisations seront permises par une action conjointe en matière de rénovation de l'habitat et d'amélioration du cadre de vie (espace publics, tranquillité). Les opérations de rénovation s'attacheront notamment à améliorer la performance énergétique des logements, leur accessibilité aux personnes en perte d'autonomie ainsi que leur mise en adéquation avec les attentes contemporaines.

Différents outils et dispositifs décrits dans le présent plan d'actions permettront d'atteindre ces objectifs : règlements d'aides aux particuliers et aux bailleurs sociaux, NPNRU, OPAH RU et de droit commun, actions à destination des copropriétés, projet en RHI-THIRORI, projets de rénovation à l'immeuble ou à l'ilot.

Objectifs d'évolution de l'offre sociale à 6 ans

Trois communes du territoire sont soumises aux obligations de la loi SRU en matière de logements sociaux: Désertines, Domérat et Montluçon. Le décret n° 2023-230 du 29 mars 2023 identifie un taux de tension sur le territoire de 1,69. Ce faible taux, inférieur à 2, permet aujourd'hui de demander une exemption pour la période 2023-2025 pour les communes de Désertines et Domérat n'atteignant pas le taux de 20% de logements sociaux parmi leurs résidences principales.

Néanmoins, un effort de production sociale sera fait sur ces deux communes en s'appuyant sur l'ensemble des leviers : construction neuve, conventionnement du parc locatif privé et projets en acquisition-amélioration.

Les objectifs définis tiennent compte de plusieurs facteurs :

- Les objectifs inscrits dans la convention NPNRU des quartiers de Pierre Leroux et la Verrerie à Montluçon
- Les opérations inscrites au protocole CGLLS de Montluçon Habitat
- Le niveau de vacance du parc social et les capacités à faire des bailleurs sociaux (techniques et financières) ainsi que la quasi absence de production sociale neuve sur le territoire au cours des années passées
- Les dynamiques observées ces dernières années concernant le conventionnement dans le parc privé

	Développement total de l'offre sociale 2023- 2028	Dont logement social neuf	Dont logement en acquisition- amélioration	Dont logements privés conventionnés
03 - Désertines	45	15	10	20
03 - Domérat	65	25	10	30
03 - Montluçon	87	16	21	50
Cœur d'agglomération	197	56	41	100
03 - Lavault-Sainte-Anne	46	8	10	20
03 - Prémilhat				
03 - Saint-Victor				
Entrée d'agglomération		8		
03 - Marcillat-en-Combraille		0		
Centralité proximité		0		
03 - Arpheuilles-Saint-Priest		8		
03 - Lamais				
03 - Lignerolles				
03 - Mazirat				
03 - La Petite-Marche				
03 - Quinssaines				
03 - Ronnet				
03 - Saint-Fargeol				
03 - Saint-Genest				
03 - Saint-Marcel-en-Marcillat				
03 - Sainte-Thérèence				
03 - Teillet-Argenty				
03 - Terjat				
03 - Villebret				
Communes rurales	8			
Montluçon Communauté	243	72	51	120

Il est à noter que pour encourager la production sociale neuve sur les communes soumises à la loi SRU, une partie de leurs OAP habitat contiennent des objectifs de construction sociale.

Concernant la ventilation par typologies, une attention particulière sera portée au développement d'une offre en petite typologie (T2 notamment) afin de permettre une adéquation avec la taille des ménages du territoire.

Les bailleurs sociaux, tant en production neuve qu'en acquisition-amélioration, s'attacheront également à flécher minimum 30% des logements en PLAI et à privilégier le PLUS pour les autres logements. Toutefois, la répartition sera étudiée au cas par cas selon les projets afin de définir la répartition la plus à même de permettre un accès au logement des personnes en ayant besoin tout en conservant une mixité sociale.

Il est également fixé un objectif de production de 5 à 10 logements en PSLA sur la période.

PLUi-H

Plan **Local** d'Urbanisme
intercommunal Habitat
Montluçon Communauté



1

Le programme
d'actions

La synthèse du programme d'actions

Axes de travail stratégiques	Axes opérationnels	#	Actions
Lutter contre la vacance et améliorer les conditions d'habitat	Déconstruire, dédensifier, renaturer – Traiter les îlots les plus dégradés et améliorer le cadre de vie	1	Établir un agenda de dédensification
		2	Inciter les propriétaires privés et bailleurs sociaux à la démolition
		3	Récupérer la propriété du bâti ciblé (mobilisation EPF Auvergne, SEM / SPL)
	Réinvestir et rénover le parc existant – Rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	4	Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et dégradé
		5	Inciter les propriétaires privés à rénover leur logement
		6	Inciter les bailleurs sociaux à rénover leurs logements
		7	Inciter et accompagner des porteurs de projets / investisseurs dans la remobilisation d'immeubles existants
		8	Accompagner la rénovation, la transformation ou le recyclage des copropriétés
	Penser l'offre neuve en complémentarité – Diversification, sobriété foncière	9	Mettre en œuvre les objectifs de mixité et de sobriété dans les projets
Répondre aux besoins de chaque habitant actuel et futur	Favoriser les parcours résidentiels sur le territoire	10	Garantir le maintien d'une offre suffisante à destination des jeunes et des étudiants
		11	Développer l'accession sociale à la propriété
		12	Veiller à la disponibilité d'une offre de logements adaptés pour les personnes âgées ou en perte d'autonomie
	Répondre aux besoins des personnes en difficulté	13	Accompagner les ménages pour l'accès et le maintien dans le logement
		14	Encourager le développement d'une offre à bas loyer hors QPV et renforcer la mixité sociale par les attributions
	Permettre l'accueil et l'habitat des Gens du voyage	15	Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage
Piloter la politique de l'habitat	Animer les partenariats avec les acteurs du logement social	16	Faire vivre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
	Permettre le déploiement des actions sur l'ensemble du territoire	17	Apporter une ingénierie commune à tous les territoires de l'EPCI
	Disposer d'outils d'aide à la décision dans la conduite de la politique de l'habitat	18	Disposer de bilans réguliers et les partager

PLUi-H

Plan **Local** d'Urbanisme
intercommunal Habitat
Montluçon Communauté



Lutter contre la vacance
et améliorer les
conditions d'habitat

A. Déconstruire, dédensifier, renaturer – Traiter les îlots les plus dégradés et améliorer le cadre de vie

1. Établir un agenda de dé-densification

Contexte	Le diagnostic met en avant un territoire touché par une forte évolution de la vacance, avec des logements anciens sans confort et des fonciers délaissés. En effet, depuis les années 2000, l'augmentation du parc de logements provoque inexorablement l'augmentation du volume de logements vacants, en raison de l'appel d'air que provoque la constitution d'une offre nouvelle sur un marché détendu. Le nombre de logements vacants a augmenté de 2 683 logements entre le début des années 2000 et 2016 (+ 82%). De fait, ces biens se dégradent et dévalorisent les centres dont les logements correspondent aujourd'hui mal à la demande (luminosité, consommation énergétique, configuration, extérieur privatif). Une étude sur la vacance de l'habitat a été menée en 2022 et a permis de mieux appréhender ce phénomène ainsi que de définir une stratégie globale d'action.
Objectifs poursuivis	Avec cette action, Montluçon Communauté souhaite renforcer l'attractivité de son territoire et notamment redynamiser les centres. Les objectifs poursuivis sont multiples : - Planifier des déconstructions à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération et acter cette démarche comme un levier à part entière de la lutte contre la vacance - Impulser et mettre en œuvre une stratégie foncière pour faciliter les opérations de renouvellement urbain - Reconquérir les logements vacants, dégradés et/ou indignes dans les centres-villes, centres-bourgs et hameaux, leur redonner une attractivité par l'amélioration du cadre de vie (aménagement d'espaces publics sur les tènements libérés, îlots de fraîcheur, création de jardins, plus grande luminosité)
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Dans un premier temps, Montluçon Communauté, avec l'appui de ses communes, identifiera les bâtiments et îlots entièrement vacants ou très dégradés. Sur cette base deux démarches seront menées : • Une identification des biens à rénover ou à démolir. La démarche se fera en cohérence, lorsque nécessaire, avec le SPR et l'Architecte des Bâtiments de France, concernant l'intérêt patrimonial des biens. • Une priorisation des actions à mener (phasage dans le temps), en concertation avec les communes, en s'appuyant, entre autres, sur le travail mené dans le cadre des OPAH, d'Action Cœur de Ville, de Petites Villes de Demain (PVD) et des programmes locaux de revitalisation des centres-bourgs. Des études de définition et chiffrage de projet seront menées (pré-maîtrise d'œuvre) sur les biens les plus stratégiques. Plusieurs actions seront ensuite engagées pour permettre la réalisation des projets : • Recherche d'un porteur de projet sur la base des études de pré-maîtrise d'œuvre • Mobilisation d'une variété d'outils pour guider le porteur de projet : ORI, bail à réhabilitation, vente avec cahier des charges, maison à 1€, acquisition-amélioration par un bailleur social • Acquisition publique

	Les dispositifs permettant le passage en phase opérationnelle de l'agenda de dé-densification sont développés dans les fiche-action suivantes, notamment : • Fiche n°2 : « Inciter les propriétaires privés et bailleurs sociaux à la démolition » • Fiche n°3 : « Récupérer la propriété du bâti ciblé » • Fiche n°4 : « Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et dégradé » • Fiche n°7 : « Inciter et accompagner des porteurs de projets / investisseurs dans la remobilisation d'immeubles existants » L'EPF Auvergne pourra être mobilisé en vue de la réalisation du portage foncier, de l'aménagement et de la renaturation des espaces. A terme (post 2028), les fonciers libérés pourront servir à la création d'îlots de fraîcheur et/ou d'espaces partagés ou productifs.	
Périmètre de l'action	L'ensemble du territoire est concerné par cette action avec une attention particulière portée aux secteurs de revitalisation globale : OPAH-RU, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain (PVD), Reconquête des centres-villes et centres-bourgs.	
Moyens financiers	L'élaboration de l'agenda de dé-densification sera réalisé en régie en s'appuyant en complément sur les moyens financiers suivants : • Licence annuelle d'accès à l'outil IMOPE pour permettre une identification des bâtis à enjeux : 12 000 € par an • Réalisation d'études de pré-maîtrise d'œuvre externalisées (15 000 € par an entre 2024 et 2026 soit 45 000 €). Les moyens financiers correspondant à la phase de mise en œuvre opérationnelle des projets sont indiqués dans les fiches action correspondantes : n°2, 3, 4 et 7	
Rôles des collectivités et des partenaires	Montluçon Communauté assure le pilotage de cette action. Les communes sont étroitement associées à l'élaboration de l'agenda (identification et priorisation des interventions) ainsi qu'à sa mise en œuvre opérationnelle L'EPF et les partenaires financiers seront associés autant que de besoin pour permettre la réalisation des projets.	
Calendrier de mise en œuvre	Élaboration de l'agenda de dé-densification dès 2023 et mise en œuvre sur toute la durée du PLH	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	○ Évolution du taux de logements vacants	○ Nombre de logements démolis ○ Nombre d'études de pré-maîtrise d'œuvre réalisées ○ Nombre de projets passant en phase opérationnelle

2. Inciter les propriétaires privés et bailleurs sociaux à la démolition

Contexte	Comme constaté dans l'action précédente, le territoire est touché par un phénomène de vacance, d'ancienneté et de manque de dynamisme, notamment au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville et des centres de bourgs et de villages. La vacance est élevée dans le parc social avec plus de 9,96% du parc comptabilisé comme vacant depuis plus de 3 mois (RPLS 2021). La dynamique de démolitions a d'ores et déjà été engagée chez certains bailleurs sociaux, sur l'offre la plus obsolète. Cette démarche est contractualisée notamment dans le cadre du NPNRU sur les quartiers de Pierre Leroux et de la Verrerie à Montluçon (340 logements démolis sans reconstitution) ainsi que dans le protocole CGLLS 2019-2025 de Montluçon Habitat (185 démolitions complémentaires).
Objectifs poursuivis	Cette action a pour objectif d'accompagner les opérations de démolitions. Pour la période du POA, un objectif de 560 logements démolis est fixé dont 480 logements HLM et 80 logements privés.
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Montluçon Communauté, par le biais de dispositifs et de financements, va venir accompagner les bailleurs sociaux et les propriétaires privés dans la démolition de leur(s) logement(s). Le règlement des aides aux bailleurs sociaux prévoit notamment une participation aux garanties d'emprunts ainsi qu'une aide financière pour la réalisation d'opérations de démolition ou de démolition-reconstruction. Le règlement conditionne aujourd'hui l'obtention des aides à une reconstruction inférieure au nombre de logements démolis sauf sur les communes de Domérat et Désertines (déficitaires SRU) et les projets de déconstruction seule sont soumis à projet de valorisation foncière. Dans le cadre de l'OPAH-RU, Montluçon Communauté, la commune de Montluçon et la commune de Désertines accompagnent financièrement les opérations de démolition de bâtis privés. Les modalités de ces aides seront réétudiées dans le cadre du bilan et de l'étude pré-opérationnelle réalisés en 2023 en vue du renouvellement des OPAH qui se terminent en 2024. En lien avec la fiche action n°1, Montluçon Communauté établira un agenda de dédensification définissant les immeubles prioritaires pour une déconstruction et mobilisera l'ensemble des acteurs sur ce sujet (communes, partenaires financiers, EPF, ...). Une attention sera portée sur les opérations globales (travail sur un îlot ou dans le cadre d'un réaménagement d'espace) et une enveloppe financière spécifique est dédiée à la réalisation opérationnelle des démolitions ou réhabilitations définies.
Périmètre de l'action	Les territoires concernés par cette action sont : - Pour les aides aux bailleurs sociaux : ensemble du territoire - Pour les aides à la démolition de l'habitat privé : Les communes concernées par des programmes de redynamisation (Action Cœur de ville, Petite Ville de Demain, OPAH-RU, Reconquête de centres-villes/centres-bourgs) à condition que la commune ait également adopté un règlement d'aide. De manière exceptionnelle, des opérations sont

	possibles hors périmètres ciblés si le projet est validé par le comité technique d'évaluation des projets. - Immeubles et îlots qui seront identifiés dans le cadre de l'agenda de dé-densification	
Moyens financiers	Moyens financiers de Montluçon Communauté : - Aides en direction du logement social pour la rénovation, la mise en accessibilité, la déconstruction et la construction neuve (sous conditions) : 200 000 € par an dès 2023 et participation au protocole CGLLS de Montluçon Habitat (400 000€ par an jusqu'en 2025) - Aides à la démolition des bâtis privés : inclus dans le budget global de l'OPAH-RU (cf. fiche action n°5) - Participation financière au traitement des immeubles / îlots à enjeux identifiés dans le cadre de l'agenda de dé-densification (rénovation ou démolition) : Montée en puissance progressive à partir de 2024 (100 000 € en 2024 puis 200 000 € en 2025, 300 000 € par an entre 2026 et 2028 ; Hors opération RHI Doyenné / Fontaine)	
Rôles des collectivités et des partenaires	L'État par le biais des financements du FNAP et les agences ANRU et ANAH Les communes Le Conseil Départemental via ses aides directes et en temps que délégataire des aides à la pierre. Bailleurs sociaux et acteurs privés : réalisation des opérations. L'opérateur qui suit les OPAH. L'EPF Auvergne pourra également être sollicité sur certaines opérations.	
Calendrier de mise en œuvre	Mise en œuvre des règlements d'aides aux bailleurs sociaux et à la démolition du bâti privé dès 2023. Montée en puissance progressive des interventions sur les îlots à enjeux dès 2024	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	○ Évolution de la vacance (parc privé et parc social)	○ Nombre de logements démolis ○ Montant des aides attribuées

3. Récupérer la propriété du bâti ciblé (mobilisation EPF Auvergne, SEM/SPL)

Contexte	Le diagnostic met en avant un territoire touché par une forte évolution de la vacance, avec des logements anciens sans confort et des fonciers délaissés. En effet, depuis les années 2000, l'augmentation du parc de logements provoque inexorablement l'augmentation du volume de logements vacants, en raison de l'appel d'air que provoque la constitution d'une offre nouvelle sur un marché détendu. Le nombre de logements vacants a augmenté de 2 683 logements entre le début des années 2000 et 2016 (+ 82%). De fait, ces biens se dégradent et dévalorisent les centres. L'absence de volonté ou de capacité d'action des propriétaires et investisseurs rend nécessaire dans certaines situations une acquisition publique. Cela s'avérera particulièrement nécessaire pour la bonne réalisation de la fiche action n°1 (« Établir un agenda de dé-densification »). Les communes du territoire, notamment les communes rurales, font état de difficultés en termes d'ingénierie pour utiliser les différents outils de maîtrise foncière et de lutte contre l'habitat indigne.
Objectifs poursuivis	L'objectif premier de cette action est de maîtriser le foncier pour favoriser la sortie des projets et mener à bien la redynamisation des centres et la réhabilitation du parc de logement. Il s'agit notamment d'une action permettant la mise en œuvre opérationnelle de l'agenda de dé-densification (cf. fiche action n°1)
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	En lien avec les fiches actions n°1 et 2, la récupération du bâti interviendra à la suite des étapes suivantes : le repérage des immeubles et tènements, la priorisation de ces derniers puis l'étude pré-opérationnelle qui servira à la définition du projet. Une fois le projet défini, les dossiers de DUP ou d'expropriation pourront être montés et l'opération pourra être mise en œuvre. Montluçon Communauté souhaite accompagner techniquement, dans la mesure de ses moyens, les communes dans la mise en œuvre des procédures nécessaires pour récupérer la propriété (DUP, procédure d'état d'abandon manifeste, bien sans maître, etc.). L'EPF Auvergne pourra être mobilisé pour aider au portage d'opérations.
Périmètre de l'action	L'ensemble du territoire peut être concerné par cette action avec une priorité donnée aux projets identifiés dans le cadre de l'agenda de dé-densification.
Moyens financiers	Les moyens financiers de mise en œuvre de cette action sont définis dans les fiches actions : • N°2 : « Inciter les propriétaires privés et bailleurs sociaux à la démolition » • N°4 : « Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et dégradé » • N°7 : « Inciter et accompagner les porteurs de projets / investisseurs dans la remobilisation d'immeubles existants » L'EPF pourra financer les frais de portage.

Rôles des collectivités et des partenaires	Les communes piloteront cette action. Montluçon Communauté et l'EPF Auvergne accompagneront les communes dans la mise en œuvre de cette action.	
Calendrier de mise en œuvre	Le calendrier de mise en œuvre de cette action dépend de la mise en œuvre des actions n°2 et n°4.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	○ Nombre de logements vacants	○ Nombre de projets portés par la puissance publique (EPCI, communes)

B. Réinvestir et rénover le parc existant – rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

4. Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et dégradé

Contexte	Le diagnostic met en avant la présence d'un parc potentiellement indigne occupé par des ménages, propriétaires ou locataires, aux faibles niveaux de ressources. Le territoire compte également nombre de logements vacants dégradés. Un repérage d'immeubles et îlots dégradés a été réalisé dans le cadre de l'OPAH-RU et a permis notamment d'engager une démarche en RHI sur l'îlot multi-sites Doyenné-Fontaine en centre-ville de Montluçon (éligibilité validée par l'ANAH en CNLHI fin 2022, étude de calibrage commencée début 2023) Par ailleurs, le Département de l'Allier a fait l'une de ses priorités la lutte contre le mal logement, en créant un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne qui agit au quotidien avec une quinzaine de partenaires. Une convention pour la période 2018 à 2023 a été signée entre le Conseil départemental, les services de l'État et différents partenaires signataires dont Montluçon Communauté. Enfin, dans le cadre de l'étude sur la vacance réalisée en 2022, les communes, notamment rurales, ont indiqué leur intérêt mais aussi leurs difficultés pour agir en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.
Objectifs poursuivis	Cette action vise à lutter contre l'habitat indigne et dégradé chez les propriétaires occupants et bailleurs ainsi que dans le parc vacant.
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Montluçon Communauté mène depuis 2019 une OPAH de droit commun et une OPAH-RU sur son territoire. La lutte contre l'habitat indigne et dégradé constitue l'un des piliers de ces dispositifs programmés dans lesquels l'agglomération agit tant sur l'accompagnement des propriétaires et occupants (suivi-animation confié à un opérateur), qu'en abondant les aides de l'ANAH. Un bilan et une étude pré-opérationnelle seront menés en 2023 afin de définir les modalités de renouvellement de ces dispositifs programmés. Montluçon Communauté poursuivra également sa participation au PDLHI et continuera le travail de définition du projet de requalification de l'îlot Doyenné Fontaine ainsi que sa réalisation opérationnelle (projet en RHI). Par ailleurs, la lutte contre l'habitat indigne constituera un critère dans la définition des îlots stratégiques sur lesquels intervenir dans le cadre de la dé-densification et de la démolition de l'offre obsolète (cf. fiche action n°1 « Établir un agenda de dé-densification »). Pour cela, Montluçon Communauté, avec les communes, réalisera les études préalables nécessaires et apportera une participation financière (en complément des partenaires financeurs, notamment l'ANAH) au traitement des opérations à enjeux dans le cadre d'une rénovation ou démolition. Pour permettre la réalisation des projets, plusieurs outils coercitifs pourront être utilisés (ORI, usage des pouvoirs de police...). Montluçon Communauté accompagnera ses communes dans le recours à ces outils coercitifs. La mise en place d'un dispositif d'autorisation ou de déclaration préalable à la mise en location (« permis de louer ») constitue également une piste à explorer pour Montluçon Communauté. La mise en œuvre effective du dispositif reste à calibrer au regard des moyens (humains et financiers) à mobiliser.
Périmètre de l'action	Ensemble du territoire de l'agglomération avec une action renforcée sur les secteurs d'OPAH-RU, les périmètres Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et Reconquête centres-villes centres-bourgs ainsi que sur les bâtis identifiés dans le cadre de l'agenda de dé-densification.

Moyens financiers	Moyens financiers de Montluçon Communauté : – Participation financière au traitement des immeubles / îlots à enjeux identifiés dans le cadre de l’agenda de dé-densification (rénovation ou démolition) : Montée en puissance progressive à partir de 2024 (100 000 € en 2024 puis 200 000 € en 2025, 300 000 € par an entre 2026 et 2028 ; Hors opération RHI Doyenné / Fontaine) – RHI Doyenné / Fontaine : 70 000 € pour l’étude de calibrage (les moyens à mobiliser dans la phase opérationnelle dépendent des résultats de l’étude de calibrage en cours de réalisation) – Les moyens relatifs aux dispositifs programmés d’amélioration de l’habitat sont définis dans la fiche action n°5 – Les moyens relatifs à la mise en œuvre du permis de louer devront être définis dans le cadre d’une étude spécifique – Montluçon Communauté subventionne l'ADIL à hauteur de 20 000 € par an pour son service de conseil aux particuliers.	
Rôles des collectivités et des partenaires	Le Conseil Départemental pilote le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDHLI), en lien avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Agence régionale de santé Auvergne-Rhône-Alpes, le service communal d'hygiène et sécurité de Montluçon, la CAF de l'Allier, la Caisse de mutualité sociale agricole Auvergne, Montluçon Communauté, l'Association des maires et présidents de communautés de l'Allier, l'Association des maires ruraux de l'Allier, Procivis Bourgogne Sud-Allier, l'Agence départementale d'information sur le logement de l'Allier (ADIL). Montluçon Communauté et les Communes organisent la remontée des signalements et la mise en œuvre locale de la lutte contre l’habitat indigne. Montluçon communauté pilote les OPAH et l’agenda de dé-densification avec l’appui des communes, de l’ANAH et de l’opérateur d’OPAH.	
Calendrier de mise en œuvre	- Révision de la convention départementale de lutte contre l’habitat indigne à venir (horizon 2024) - Bilan et étude pré-opérationnelle d’OPAH en 2023 pour renouvellement du dispositif à partir de 2024 - Définition de l’agenda de dé-densification à partir de 2023 (cf. fiche action n°1) - Réalisation de l’étude de calibrage RHI sur Doyenné Fontaine à partir de 2023 puis réalisation opérationnelle du projet - Étude d’opportunité à la mise en œuvre d’un dispositif d’autorisation / déclaration préalable à la mise en location : courant 2024.	
Indicateurs de suivi et d’évaluation	De contexte	De suivi de l’action
	○ Nombre de signalements d’habitat indigne / indécents	○ Nombre de dossiers accompagnés et financements octroyés ○ Étude d’opportunité et mise en place le cas échéant du permis de louer ○ Avancée du projet RHI Doyenné/Fontaine

5. Inciter les propriétaires privés à rénover leur logement

Contexte	Comme expliqué dans les actions précédentes, le territoire abrite des logements très anciens, qui manquent de confort, au sein des communes rurales comme au cœur de l'agglomération. Avec l'interdiction de mise en location des passoires thermiques, et face à l'ampleur des besoins constatés, la rénovation de ces logements demeure un enjeu fort sur le territoire de Montluçon Communauté. Par ailleurs, le vieillissement de la population rend nécessaire une adaptation à la perte d'autonomie de nombreux logements afin de permettre le maintien à domicile des habitants. Le territoire est doté de deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), de droit commun pour l'ensemble du territoire et de renouvellement urbain sur certains secteurs identifiés comme prioritaires. Ces OPAH portent sur la période 2019-2024. Un bilan/étude pré-opérationnelle est prévu en 2023 pour définir les modalités de leur renouvellement. Le Département de l'Allier a installé le service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH), en lien avec les intercommunalités. Il propose aux particuliers un parcours global d'accompagnement à la rénovation énergétique de leur logement. En créant ce dispositif, la volonté poursuivie est d'instituer un guichet unique, permettant de guider les habitants et propriétaires vers les acteurs compétents et les mécanismes d'aides existants en matière de rénovation énergétique.
Objectifs poursuivis	Les objectifs de cette action sont multiples : - Accompagner les propriétaires occupants les plus modestes à améliorer leur patrimoine et leur confort de vie (lutte contre la précarité énergétique, contre l'habitat indigne et dégradé, adaptation des logements à la perte d'autonomie...) - Disposer d'une offre locative de qualité et à loyer maîtrisé - Anticiper l'interdiction de mise en location des passoires thermiques - Contribuer à la revitalisation des centres, notamment dans le cadre de projets globaux : Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Reconquête des centres-villes / centres-bourgs - Encourager la remobilisation des logements existants plutôt que la construction neuve dans un souci de lutte contre la vacance et de sobriété foncière L'objectif est de rénover 520 logements privés sur la durée du PLH.
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Sur les prochaines années, Montluçon Communauté souhaite notamment renforcer l'animation, la communication et la mobilisation des partenaires et propriétaires sur la réhabilitation des logements. Pour ce faire, l'agglomération convient de : - Renforcer le suivi-animation des OPAH (de droit commun et renouvellement urbain) - Apporter un soutien financier, dans ce cadre, aux propriétaires accompagnés, en abondement des aides de l'ANAH ainsi que sur des travaux non subventionnés par l'ANAH, avec l'appui des communes, (ravalement de façade, prime de sortie de vacance...)

	- Redéfinir les modalités post-2024 de suivi-animation et d'accompagnement technique et financier des propriétaires dans le cadre de la réalisation d'un bilan et d'une étude pré-opérationnelle - Mobiliser le Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH) pour accompagner les travaux de rénovation énergétique des propriétaires. - Organiser des temps d'échanges avec les professionnels de l'immobilier et de la rénovation (artisans)	
Périmètre de l'action	L'ensemble du territoire est concerné avec une action renforcée sur les périmètres d'OPAH-RU et de projets de revitalisation de centre-ville ou centre-bourg.	
Moyens financiers	Moyens financiers de Montluçon Communauté : - Abondement des aides de l'ANAH (énergie, LHI, adaptation) + aides hors ANAH (sortie de vacance, démolition, ravalement de façade) : 400 000 € par an dès 2023 - Dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat (étude pré-opérationnelle - 50 000 € en 2023 et suivi-animation - 250 000 € par an dès 2023) - Participation financière au SPPEH départemental : 15 000€ par an à partir de 2023 - Montluçon Communauté subventionne l'ADIL à hauteur de 10 000 € par an pour son service de conseil aux particuliers.	
Rôles des collectivités et des partenaires	Montluçon Communauté assure le pilotage de cette action et notamment la conduite des OPAH sur son territoire, en lien avec les communes. L'ANAH apporte un soutien financier à la mise en œuvre de l'action (co-financement de l'étude pré-opérationnelle, du suivi-animation et des travaux) Le Conseil départemental abonde également les aides aux particuliers dans le cadre des OPAH et intervient en tant que délégataire des aides à la pierre. L'opérateur d'OPAH assure l'accompagnement des propriétaires. Le Conseil Départemental pilote et déploie le SPPEH à l'échelle départementale, Montluçon Communauté s'assure de sa mobilisation à l'échelle locale. Les professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, notaires, banques, etc.) seront mis à contribution lors de temps d'échanges. D'autres partenaires financiers interviennent auprès des particuliers : Action Logement, caisses de retraites, Procivis, ...	
Calendrier de mise en œuvre	• Jusqu'en 2024 : mise en œuvre des OPAH 2019-2024 • 2023 : bilan / étude pré-opérationnelle pour le renouvellement des OPAH • A partir de 2024 : mise en œuvre des nouvelles OPAH • A partir de 2023 : mise en œuvre du SPPEH	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	○ Évolution du nombre de logements conventionnés	○ Nombre de logements améliorés ○ Bilan financier des OPAH ○ Nombre d'événements des professionnels de l'immobilier ○ Nombre de contacts et d'accompagnements dans le cadre du SPPEH

6. Inciter les bailleurs sociaux à rénover leurs logements

Contexte	Le parc social présent sur le périmètre de Montluçon Communauté est globalement ancien avec plus de la moitié du parc qui a plus de 40 ans et qui nécessite des travaux de réhabilitation, notamment thermique, et d'adaptation à la perte d'autonomie. Par ailleurs, dans un contexte de territoire particulièrement détendu et de porosité entre le parc privé et le parc social, l'inadaptation des logements sociaux aux attentes actuelles (configuration, habitat en tours et barres dans des quartiers denses) conduit à une vacance élevée ; 9,96% du parc étant comptabilisé comme vacant depuis plus de 3 mois (RPLS 2021). Un programme de réhabilitation ambitieux a été initié dans le cadre du PRU 2015-2017 et a été poursuivi depuis, dans le cadre du NPNRU, du protocole CGLLS de Montluçon Habitat ainsi que dans les objectifs des différents bailleurs du territoire.
Objectifs poursuivis	Cette action a pour objectifs de rénover le parc social sur le territoire de Montluçon Communauté afin d'en améliorer l'attractivité et la sobriété mais aussi d'anticiper l'interdiction de mise en location des passoires thermiques. L'objectif est de rénover 1 200 logements sociaux sur la durée du PLH, correspondant à environ 20% du parc social du territoire. Ces rénovations concerneront le volet énergétique ou le volet adaptation au vieillissement et à la perte d'autonomie.
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Pour mettre en œuvre cette action, Montluçon Communauté souhaite accompagner les bailleurs par l'octroi d'aides (subventions et garanties d'emprunts). Afin que ces rénovations aient un impact sur l'attractivité du parc, l'effort ne portera pas uniquement sur le bâti mais également sur l'environnement, le quartier (travaux sur les espaces publics, rénovation globale de quartier, ...). Le règlement d'aide actuel de Montluçon Communauté accompagne les travaux de rénovation thermique, mais aussi de mise en accessibilité des logements (mise en accessibilité des bâtiments et mise en accessibilité intérieure des logements ; cf. fiche action n°12 « Veiller à la disponibilité d'une offre de logements adaptés pour les personnes âgées ou en perte d'autonomie »). Les aides à la rénovation énergétique sont aujourd'hui soumises à l'atteinte d'un niveau BBC rénovation et à l'utilisation de matériaux biosourcés. La rénovation énergétique des logements ainsi que leur mise en accessibilité constitue par ailleurs un axe important de la convention NPNRU conclue pour les quartiers Pierre Leroux et La Verrerie à Montluçon (QPV Rive Gauche). Le projet prévoit entre autres : • A la Verrerie : Une opération test de cinq logements adaptés aux seniors ainsi que la création et l'animation d'une salle intergénérationnelle en rez-de-chaussée de résidence. • A Pierre Leroux : La requalification de 92 logements : 92 en BBC rénovation et 80 en accessibilité avec notamment l'installation d'un système d'ascenseurs et de coursives ainsi que l'adaptation de 8 logements aux personnes à mobilité réduite
Périmètre de l'action	L'ensemble du territoire est concerné par cette action avec une attention particulière portée sur le quartier Rive Gauche dans le cadre du NPNRU.

Moyens financiers	- Aides en direction du logement social pour la rénovation énergétique, la mise en accessibilité, la déconstruction et la construction neuve (sous conditions) : 200 000 € par an dès 2023 et participation au protocole CGLLS de Montluçon Habitat (400 000 € par an jusqu'en 2025)	
Rôles des collectivités et des partenaires	Montluçon Communauté pilote cette action. L'État (FNAP), l'ANRU, Action Logement et la Caisse des Dépôts apportent un concours financier à la réalisation de l'action. Le Conseil Départemental apporte également un soutien financier et intervient en tant que délégataire des aides à la pierre. Les bailleurs sociaux mettent en œuvre l'action.	
Calendrier de mise en œuvre	Toute la durée du PLUIH	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	○ Suivi du programme de renouvellement urbain ○ Suivi du classement DPE du parc social (données RPLS)	○ Nombre de logements sociaux réhabilités / mis en accessibilité ○ Aides financières accordées

7. Inciter et accompagner des porteurs de projets/investisseurs dans la remobilisation d'immeubles existants

Contexte	Comme expliqué dans les actions précédentes, le territoire abrite de nombreux logements vacants et des logements très anciens qui manquent de confort. Les immeubles entièrement vacants constituent des enjeux particuliers, notamment lorsqu'ils sont situés dans les centres-villes / centres-bourgs. La taille et la complexité des opérations de rénovation et de remise sur le marché de ces immeubles rendent nécessaire l'accompagnement des investisseurs et porteurs de projets potentiels. Ces derniers sont aujourd'hui peu nombreux ou mal identifiés sur le territoire. Un travail de repérage des immeubles vacants et dégradés, à enjeux particuliers, a été commencé dans le cadre de l'OPAH-RU ainsi que dans le cadre d'Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain. Une action particulière est en cours sur l'îlot multi-sites Doyenné/Fontaine en centre-ville de Montluçon (étude de calibrage RHI).
Objectifs poursuivis	Cette action vise à accompagner les porteurs de projets dans l'amélioration et la mise en valeur de leur patrimoine et à requalifier le parc ancien ainsi qu'à favoriser les opérations à l'immeuble, en particulier dans les centres-villes et centres-bourgs. Il s'agit également de développer l'offre sociale dans le parc existant à travers le conventionnement avec ou sans travaux et des opérations en acquisition-amélioration. Il s'agit enfin d'adapter le parc de logements aux besoins et à la demande. L'objectif est d'accompagner sur la durée du PLH le conventionnement avec ou sans travaux de 120 logements privés et de réaliser 51 logements sociaux en acquisition-amélioration.
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	L'identification des immeubles et îlots les plus stratégiques ainsi que l'accompagnement à la définition de projets et la recherche de porteurs de projets seront conduites selon les modalités décrites dans la fiche action n°1 « Établir un agenda de dé-densification ». En complément de l'agenda de dé-densification, le bilan et l'étude pré-opérationnelle d'OPAH réalisés en 2023 permettront d'identifier les secteurs stratégiques d'intervention ainsi que de définir plus précisément les modalités d'accompagnement des porteurs de projets. Pour la mise en œuvre de cette action, Montluçon Communauté pourra actionner différents leviers mobilisables dans le cadre des dispositifs Petites Villes de Demain et Action Cœur de Ville : défiscalisation Denormandie, accompagnement financier par Action Logement, Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) ou Vente d'immeuble à rénover (VIR) dont les travaux de réhabilitation sont cofinancés par l'ANAH, ... D'autres outils pourront être mobilisés selon les bâtiments et les projets : ORI, bail à réhabilitation, maîtrise d'ouvrage d'insertion, ... Concernant l'îlot multi-sites Doyenné / Fontaine, le projet en RHI sera poursuivi : étude de calibrage réalisée à partir de 2023 puis passage en phase opérationnelle du projet. Concernant la destination des immeubles rénovés, Montluçon Communauté accordera une importance particulière aux projets permettant de répondre aux besoins des jeunes, des seniors et des personnes relevant du Logement d'Abord

	(cf. fiches actions n°10, 12 et 13). Un soutien financier pourra être accordé pour permettre l'aboutissement des projets selon des modalités qui sont encore à définir. Les aides des OPAH seront également mobilisées selon l'éligibilité des projets. Montluçon Communauté souhaite mettre les bailleurs sociaux à contribution pour la réalisation d'opérations au sein du bâti existant. Les aides prévues en faveur de la rénovation des logements sociaux et des opérations en acquisition-amélioration pourront être mobilisées pour permettre l'atteinte de l'équilibre financier des opérations.	
Périmètre de l'action	Une attention particulière sera accordée aux centres-villes et centres-bourgs engagés dans un projet global de revitalisation (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Reconquête des centres-villes et centres-bourgs, OPAH-RU) ainsi qu'aux immeubles identifiés dans le cadre de l'agenda de dé-densification.	
Moyens financiers	En complément des soutiens des financiers, Montluçon Communauté prévoit de mobiliser différents moyens financiers pour la bonne réalisation de cette action : – Participation financière au traitement des immeubles / îlots à enjeux identifiés dans le cadre de l'agenda de dé-densification (rénovation ou démolition) : Montée en puissance progressive à partir de 2024 (100 000 € en 2024 puis 200 000 € en 2025, 300 000 € par an entre 2026 et 2028 ; Hors opération RHI Doyenné / Fontaine) – RHI Doyenné / Fontaine : 70 000 € pour l'étude de calibrage (les moyens à mobiliser dans la phase opérationnelle dépendent des résultats de l'étude de calibrage en cours de réalisation) – Aides en direction du logement social pour l'acquisition-amélioration, la rénovation, la mise en accessibilité, la déconstruction et la construction neuve (sous conditions) : 200 000 € par an dès 2023 et participation au protocole CGLLS de Montluçon Habitat (400 000 € par an jusqu'en 2025) – Abondement des aides de l'ANAH (énergie, LHI, adaptation) + aides hors ANAH (sortie de vacance, démolition, ravalement de façade) : 400 000 € par an dès 2023 – Dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat (étude pré-opérationnelle - 50 000 € en 2023 et suivi-animation - 250 000 € par an dès 2023)	
Rôles des collectivités et des partenaires	Montluçon Communauté pilote la mise en œuvre de cette action, en lien avec les communes. Différents partenaires financiers interviennent pour la mise en œuvre de cette action : État (FNAP), ANAH, Action Logement, Conseil Départemental... Les bailleurs sociaux réalisent des opérations. L'opérateur en charge du suivi-animation d'OPAH accompagne les porteurs de projets. Les professionnels de l'immobilier seront mobilisés sur l'identification et la sensibilisation des porteurs de projets: agents immobiliers, notaires, banques, etc.	
Calendrier de mise en œuvre	Sur toute la durée du PLH et en lien étroit avec les calendriers de mise en œuvre des OPAH (cf. fiche action n°5) et de l'agenda de dé-densification (cf. fiche action n°1)	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	○ Évolution du parc locatif privé ○ Évolution de la vacance	○ Nombre d'immeubles et de logements réinvestis

		○ Aides financières accordées ○ Nombre de logements conventionnés et de logements réalisés en acquisition-amélioration.
--	--	---

8. Accompagner la rénovation et la transformation des copropriétés

Contexte	Les copropriétés représente un sujet important sur le territoire de Montluçon Communauté. L'étude pré-opérationnelle d'OPAH réalisée en 2018 a mis en avant plusieurs éléments de diagnostic. Il y a environ 500 copropriétés dans l'agglomération, représentant 25% du parc de logements du territoire : 72 classées C (potentiellement vulnérables) et 85 copropriétés classées D (potentiellement dégradées) : 3 à Désertines, 3 à Domérat, 2 à Prémilhat, 1 à Saint Victor, les autres sont situées à Montluçon. 69 % ont été construites avant 1949. Par ailleurs, sur la base des données du registre des copropriétés fin 2022, il ressort que 86 copropriétés ont un taux d'impayés supérieur à 8% (représentant plus de 2 600 logements) dont 50 copropriétés avec un taux d'impayés supérieur à 15% (environ 1 700 logements). Les difficultés semblent diffuses, avec une part importante de copropriétaires en situation d'impayés. Elles concernent des situations très variées, de la petite copropriété désorganisée de centre-ville aux grands ensembles privés des années 60-70 comptant plusieurs centaines de logements. La structuration du service habitat n'a pas permis d'action à destination des copropriétés ces dernières années mais il apparaît aujourd'hui nécessaire d'agir dans ce domaine. Quelques actions ont tout de même déjà été engagées : – Dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU, une première étude a été engagée sur les copropriétés privées de la Verrerie. – Un premier repérage ainsi que des actions de communication sur les dispositifs existants (notamment MPR copropriétés) est réalisé dans le cadre des OPAH 2019-2024
Objectifs poursuivis	Cette action vise à veiller et intervenir auprès des copropriétés dégradées ou en difficultés et d'accompagner les particuliers dans l'amélioration et la mise en valeur de leur patrimoine.
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	L'accompagnement des copropriétés est envisagé en plusieurs étapes : - Un repérage et une définition plus précise des besoins en accompagnement technique et financier. Ce repérage sera fait dans le cadre des OPAH 2019-2024 ainsi que dans le cadre du bilan et de l'étude pré-opérationnelle qui seront réalisés en 2023. Les outils déployés dans le cadre de l'observatoire permettront également de contribuer au repérage et à la définition des besoins (cf. fiche action n°18) - Une étude spécifique sur les copropriétés de la Verrerie (environ 300 logements). Cette étude est prévue dans le cadre de la convention NPNRU et permettra de définir un projet de redressement ou de recyclage de cet ensemble immobilier Sous réserve des résultats des différentes études, des actions d'accompagnement seront engagées et pourront notamment prendre la forme : – D'un POPAC – De dispositifs d'accompagnement à la rénovation Compte-tenu du contexte territorial, la question de la démolition de certaines copropriétés privées pourra être étudiée.

Périmètre de l'action	Dans un premier temps l'action concernera l'ensemble du territoire avec un focus particulier sur le quartier de la Verrerie (NPNRU). Le périmètre de l'action sera affiné selon les résultats des études menées et les dispositifs déployés.	
Moyens financiers	Les moyens financiers connus à ce jour sont les suivants : – Dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat (étude pré-opérationnelle - 50 000 € en 2023 et suivi-animation - 250 000 € par an dès 2023) – Réalisation d'une étude sur les copropriétés de la Verrerie : 75 000 € – Licence annuelle à l'outil d'observation IMOPE : 12 000 € / an dès 2023 (cf. fiche action n°18) Les moyens financiers prévisionnels envisagés mais à affiner selon les conclusions des études et les dispositifs déployés pourraient être les suivants : – Animation d'un POPAC : 50 000 € / an pendant 3 ans (2024-2026) – Aides financières aux copropriétés : 100 000 € / an à partir de 2024	
Rôles des collectivités et des partenaires	Montluçon Communauté pilote la réalisation de cette action. L'ANAH et la Caisse des Dépôts participent à la réalisation de cette action, au travers du cofinancement des études et des travaux d'amélioration des copropriétés. L'opérateur d'OPAH et le Conseil Départemental, via le SPPEH, contribuent à la mise en œuvre de cette action par le relais des aides mobilisables en faveur de l'amélioration des copropriétés. Les professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, syndics,...) seront mobilisés sur la mise en œuvre de l'action.	
Calendrier de mise en œuvre	Étude relative aux copropriétés de la Verrerie : 2023 Repérage et diagnostic territorial sur les copropriétés : 2023 Sous réserve des conclusions des études : mise en place d'un POPAC : 2024 - 2026 Sous réserve des conclusions des études : mise en place des aides financières aux copropriétés : dès 2024	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	○ Nombre de logements en copropriété ○ Nombre de copropriétés en situation de fragilité / vulnérabilité / dégradation	○ Nombre de copropriétés mobilisées ○ Nombre de copropriétés rénovées

C. Penser l'offre neuve en complémentarité – diversification, sobriété foncière

9. Mettre en œuvre les objectifs de mixité et de sobriété dans les projets

Contexte	Le marché immobilier détendu et la forte vacance encourage Montluçon Communauté à favoriser l'action sur le parc existant plutôt que sur le parc neuf. Néanmoins, la construction neuve reste nécessaire pour répondre aux nouveaux besoins des habitants actuels et futurs (confort, typologie, localisation, forme bâtie...). Celle-ci doit être limitée, pensée en complémentarité de l'offre existante et se faire dans le respect des principes de mixité sociale et de sobriété. Sur le territoire de Montluçon Communauté, les communes de Désertines, Domérat et Montluçon sont soumises à la loi SRU et doivent atteindre un taux de 20% de logements sociaux sur leur territoire. Aujourd'hui, Désertines et Domérat sont déficitaires et il est donc important de développer l'offre sociale sur ces communes même si le faible taux de tension permet de demander leur exemption pour la période 2023-2025. De façon générale, l'offre sociale présente sur le territoire est aujourd'hui très fortement concentrée sur la commune de Montluçon et en QPV et une ré-équilibrage géographique s'avère nécessaire, comme précisé dans la fiche action n°14 « Encourager le développement d'une offre à bas loyer hors QPV et renforcer la mixité sociale par les attributions ». Le développement de l'offre sociale sur les communes déficitaires et hors QPV doit néanmoins se faire de manière cohérente avec la stratégie globale de lutte contre la vacance. Par ailleurs, les enjeux environnementaux et la mise en œuvre du zéro artificialisation nette rendent nécessaire la prise en compte des enjeux de sobriété énergétique et foncière dans la construction neuve.
Objectifs poursuivis	Avec cette action, Montluçon Communauté souhaite diversifier son offre de logements, promouvoir des formes urbaines variées et innover dans la conduite des projets, tout en respectant les objectifs de mixité sociale et de sobriété. Le tableau de programmation de la construction neuve et de développement de l'offre sociale par commune est précisé en préambule du présent document.
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	L'élaboration d'un PLUI valant PLH permet une inscription réglementaire dans les documents d'urbanisme de ces principes de mixité sociale et de sobriété foncière. En particulier, certaines OAP, notamment sur les communes de Désertines et Domérat, comportent des règles concernant la densité de construction ainsi que la réalisation d'un taux minimum de logements locatifs sociaux. Il s'agit notamment des OAP « Sud Marmignolles » à Désertines ainsi que « Le Cros » et « Sud centre-ville » à Domérat. Par ailleurs, bien que les fonciers libérés par les démolitions de logements soient prioritairement fléchés vers de la dé-densification et l'aménagement d'espaces extérieurs qualitatifs et d'îlots de fraîcheur, ceux-ci accueilleront également une partie de la construction neuve prévue. Cette double démarche de renaturation et de déconstruction-reconstruction contribue à limiter l'artificialisation des sols sur le territoire durant les prochaines années. En complément, le soutien financier de Montluçon Communauté porte, pour ce qui concerne le parc privé, exclusivement sur le parc existant. Pour les aides aux bailleurs sociaux, le règlement d'aides de Montluçon Communauté encourage aujourd'hui la poursuite des objectifs de mixité sociale et de sobriété foncière puisqu'il comprend : • Des aides à la rénovation des logements existants • Des aides aux opérations d'acquisition-amélioration

	• Des aides à la démolitions • Des aides à la démolitions-reconstruction • Les aides à la construction neuve seule ne sont mobilisables que pour les opérations situées sur les communes soumises à la loi SRU La mise en œuvre opérationnelle de cette action est également développée dans les fiches actions suivantes : • Fiches actions n°1 à 8 concernant les actions menées sur le parc existant • Fiche action n°14 concernant le développement d'une offre à bas loyer en dehors des QPV	
Périmètre de l'action	Les communes concernées par les objectifs SRU sont Domérat et Désertines, une attention particulière est donc portée sur celles-ci. Toutefois, l'ensemble du territoire est concerné par des besoins en logements diversifiés pour répondre aux demandes exprimées.	
Moyens financiers	– Aides en direction du logement social pour l'acquisition-amélioration, la rénovation, la mise en accessibilité, la déconstruction et la construction neuve (sous conditions) : 200 000 € par an dès 2023 et participation au protocole CGLLS de Montluçon Habitat (400 000€ par an jusqu'en 2025)	
Rôles des collectivités et des partenaires	L'État fixe les objectifs de rattrapage SRU des communes concernées et participe au financement du logement social. Le Conseil Départemental intervient comme délégataire des aides à la pierre. Les communes contribuent à la mise en œuvre de l'action. Les bailleurs sociaux sont étroitement liés à la réalisation de l'action, par la production de logements sociaux. Montluçon Communauté accompagne les bailleurs sociaux et les communes dans la définition des projets. De manière plus générale, les opérateurs de l'habitat sont associés à la réalisation de l'action.	
Calendrier de mise en œuvre	Tout au long du PLUIH	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	○ Suivi de l'artificialisation des sols ○ Suivi de la répartition géographique de l'offre sociale	○ Suivi des aides financières et garanties d'emprunts accordées aux bailleurs sociaux ○ Suivi de la production de logements et du développement de l'offre sociale

PLUi-H

Plan **Local** d'Urbanisme
intercommunal Habitat
Montluçon Communauté



Répondre aux besoins
de chaque habitant
actuel et futur

D. Favoriser les parcours résidentiels sur le territoire

10. Garantir le maintien d'une offre suffisante à destination des jeunes et des étudiants

Contexte	Malgré une offre qui apparaît comme suffisante en matière de logements locatifs sur le territoire de Montluçon Communauté, il existe un nombre limité de petits logements de bonne qualité et à bas loyer qui pourraient correspondre aux jeunes les plus précaires. Le diagnostic met en avant la vigilance à avoir sur la disponibilité de cette offre. Les récents événements (le confinement de 2020, puis la forte inflation de 2022) qui ont particulièrement touché les jeunes ne font que renforcer ce besoin. Par ailleurs, si l'offre en logements étudiants semble aujourd'hui quantitativement suffisante, la question de son adéquation aux attentes et besoins se pose.
Objectifs poursuivis	Avec cette action, Montluçon Communauté souhaite accompagner les jeunes vers le logement autonome, poursuivre le développement d'une offre de petits logements et requalifier le parc locatif de centre-ville. Elle souhaite également mieux identifier le besoin en logement et l'offre existante, en particulier pour les jeunes en difficulté et les étudiants.
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Pour garantir le maintien d'une offre suffisante à destination des jeunes et des étudiants, Montluçon Communauté a décidé d'actionner différents leviers. En premier lieu, l'agglomération souhaite s'assurer que l'offre répond à la demande du public jeune, en tenant compte de sa diversité (jeunes actifs, jeunes en difficulté, apprentis, étudiants, etc.). Une étude sur le sujet pourra être menée avec l'appui de l'observatoire départemental de l'habitat. Cette thématique sera également prise en compte dans les réflexions sur les projets de rénovation à l'immeuble et dans la recherche de porteurs de projets (cf. fiches actions n°1 et 7) Des dispositifs pourront être mobilisés pour développer l'offre de logements abordables pour les jeunes : - Le dispositif louer meublé non professionnel, - Le bail mobilité pour de l'occupation temporaire, pour les stagiaires et apprentis notamment, - Le conventionnement de l'offre privée par le biais des OPAH
Périmètre de l'action	Tout le territoire peut être concerné par cette action, bien que la priorité doive être donnée à des actions sur les centres villes et centres bourgs, favorisés par le public jeune.
Moyens financiers	L'étude sur le besoin en logement sera réalisée en interne ou avec l'appui de l'observatoire départemental de l'habitat porté par l'ADIL (cf. fiche action n°18). Les moyens dédiés à l'adaptation du parc aux publics jeunes sont décrits dans les fiches actions suivantes : – N°5 : « Inciter les propriétaires privés à rénover leurs logements » – N°6 : « Inciter les bailleurs sociaux à rénover leurs logements » – N°7 : « Inciter et accompagner des porteurs de projets / investisseurs dans la remobilisation d'immeubles existants » – N°14 : « Encourager le développement d'une offre à bas loyer hors QPV et renforcer la mixité sociale par les attributions »

Rôles des collectivités et des partenaires	Montluçon Communauté pilote la réalisation de cette action L'ANAH participe à la réalisation de cette action par le biais des OPAH. Le Conseil Départemental participe à l'action comme financeur et délégataire des aides à la pierre. Les différents porteurs de projets (promoteurs, bailleurs sociaux, etc.) pourront être mobilisés pour produire/rénover du logement à destination des jeunes. L'ADIL sera associée en tant que structure porteuse de l'observatoire départemental de l'habitat. Les structures intervenant dans le logement des jeunes et des étudiants seront associées autant que de besoin (CROUS, Habitat jeunes, ...)	
Calendrier de mise en œuvre	Réalisation de l'étude en 2025 Accompagnement au développement d'une offre adaptée tout au long du PLH.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	Nombre de jeunes résidant sur le territoire Nombre d'étudiants	○ Réalisation d'une étude de définition de l'offre et du besoin en logement jeune et étudiant ○ Développement d'une offre à bas loyer en petites typologies (offre locative sociale, conventionnement ANAH...) ○ Évolution de l'offre spécifique jeunes (résidences étudiantes, FJT...)

11. Développer l'accès social à la propriété

Contexte	Le territoire est marqué par une certaine détente du marché immobilier conduisant à des niveaux de prix relativement bas. Toutefois, l'offre n'en est pas forcément plus abordable pour les ménages locaux, en raison de différents facteurs : ménages avec des revenus relativement modestes, logements individuels de grandes tailles, coûteux en termes d'entretien et de rénovation, éloignement des aménités qui peut conduire à des budgets conséquents pour les déplacements. Aussi, le développement d'une offre en accession abordable peut représenter un enjeu sur certains secteurs de l'agglomération.
Objectifs poursuivis	Le développement de l'accès social à la propriété permettrait aux ménages de réaliser leurs parcours résidentiels au sein du territoire et de garantir une mixité sociale et intergénérationnelle. D'un point de vue quantitatif Montluçon Communauté vise entre autres le développement d'une ou deux opérations en PSLA sur la durée du PLH correspondant à 5 à 10 logements. Si un besoin plus important se fait jour, il conviendra d'augmenter ce volume.
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Montluçon Communauté souhaite développer l'accès social à la propriété et pourra mobiliser plusieurs leviers pour cela. L'agglomération étudiera la possibilité de proposer une aide à l'accès à la propriété, en complément de celle du département Des projets de logements en PSLA ou BRS pourront être développés en partenariat avec les bailleurs sociaux. Enfin, en lien avec les actions n°1 et 2 (dé-densification et démolition) et l'action n°7 (remobilisation d'immeubles existants), l'agglomération pourra profiter des emprises libérées ou des réhabilitations pour développer cette offre en accession sociale. Elle permettra de proposer une offre diversifiée au sein des QPV (avantage de la TVA à 5,5%) ou dans les périmètres Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain. Les outils de type VIR ou DIIF pourront également être utilisés en ce sens selon les projets.
Périmètre de l'action	Cette offre est à développer en priorité en centre-ville et centre-bourg ou à proximité, pour un accès facilité aux services et commerces qu'offre le territoire.
Moyens financiers	Montluçon Communauté étudiera, selon les projets, la possibilité de mobiliser le règlement d'aide aux bailleurs sociaux pour le développement d'une offre en PSLA ou en Bail Réel Solidaire (BRS). Pour rappel, les moyens financiers sur ce règlement d'aide sont les suivants : - Aides en direction du logement social pour la rénovation, la mise en accessibilité, la déconstruction et la construction neuve (sous conditions) : 200 000 € par an dès 2023 et participation au protocole CGLLS de Montluçon Habitat (400 000€ par an jusqu'en 2025) L'accompagnement à la remobilisation d'immeubles en vue de renforcer l'offre en accession à la propriété pourra également s'appuyer sur les moyens suivants : - Participation financière au traitement des immeubles / îlots à enjeux identifiés dans le cadre de l'agenda de dé-densification (rénovation ou démolition) : Montée en puissance progressive à partir de 2024 (100 000

	€ en 2024 puis 200 000 € en 2025, 300 000 € par an entre 2026 et 2028 ; Hors opération RHI Doyenné / Fontaine)	
Rôles des collectivités et des partenaires	Montluçon Communauté pilote la réalisation de cette action, en lien avec les communes Le département participe à cette action par le biais de son aide à l'accession. Les bailleurs seront mobilisés pour produire du logement en accession sociale.	
Calendrier de mise en œuvre	Aide à l'accession à la propriété du Conseil Départemental dès 2023. Réflexion de l'agglomération sur ce sujet en 2023-2024 en complément de la réalisation de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH et du réexamen des aides aux propriétaires privés. Développement du PSLA, BRS, VIR et DIIF : à partir de 2024, selon calendrier des opérateurs.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
		○ Financements de logements en accession abordable ○ Nombre de logements produits en accession abordable et dispositifs mobilisés (PSLA, BRS, VIR, DIIF...)

12. Veiller à la disponibilité d'une offre de logements adaptée pour les personnes âgées et/ou en perte d'autonomie

Contexte	A l'instar de la situation à l'échelle nationale, la population de Montluçon Communauté vieillit. En parallèle un phénomène de sous-occupation très important sur le territoire est observé : certains ménages âgés habitent donc de grands logements et peuvent ainsi se heurter à des difficultés d'entretien de leur habitation et à des problématiques liées à la perte d'autonomie. Au-delà des difficultés d'entretien du logement en raison de facteurs physiques, psychiques, des situations de précarité ou de faibles ressources chez les seniors (en lien notamment avec une sur-représentation des retraités du monde agricole) peuvent conduire à un manque de travaux d'adaptation des logements. Ce public fait donc face à des difficultés pour se loger décemment et se maintenir à domicile. L'enjeu de maintien à domicile des seniors est également un enjeu de maintien de la population dans les centres-villes et centres-bourgs..
Objectifs poursuivis	Cette action vise à anticiper et accompagner le vieillissement de la population, en favorisant le maintien à domicile des populations âgées et/ou handicapées, ou en proposant une offre plus adaptée.
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Montluçon Communauté pourra développer cette offre de logements à destination des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie via les OPAH mais aussi via la programmation sociale des bailleurs qui pourront bénéficier d'aides pour produire du logement adapté. - Au sein du parc privé, des travaux autonomie pourront être financés dans le cadre des OPAH aux propriétaires réalisant des travaux d'adaptation et de mise en accessibilité. - Au sein du parc social, dans le cadre du règlement actuel d'aide aux bailleurs, des aides sont octroyées en direction de l'adaptation des logements sociaux au vieillissement : mise en accessibilité des bâtiments (ascenseurs) et des logements (salle de bain, cuisine, ...) Par ailleurs, la mise en accessibilité des logements constitue un axe important de la convention NPNRU conclue pour les quartiers Pierre Leroux et La Verrerie à Montluçon (QPV Rive Gauche). Le projet prévoit : • A la Verrerie : Une opération test de cinq logements adaptés aux seniors ainsi que la création et l'animation d'une salle intergénérationnelle en rez-de-chaussée de résidence. • A Pierre Leroux : La mise en accessibilité de 80 logements avec notamment l'installation d'un système d'ascenseurs et de coursives ainsi que l'adaptation de 8 logements aux personnes à mobilité réduite Comme pour le logement des jeunes, la thématique sera prise en compte dans les réflexions sur les projets de rénovations à l'immeuble et la recherche de porteurs de projets ou investisseurs spécialisés dans le domaine (habitat inclusif, colocations seniors, etc.).
Périmètre de l'action	Tout le territoire est concerné par cette action avec une attention particulière portée sur les centres-villes et centres-bourgs ainsi que sur le quartier Rive Gauche dans le cadre du NPNRU.

Moyens financiers	Les moyens financiers relatifs à cette fiche action sont ceux inclus dans les dispositifs d'aides aux particuliers, d'aides aux bailleurs sociaux et de réalisation d'opérations à l'immeuble : - Aide à la mise en accessibilité des logements privé : inclus dans le budget global des OPAH (cf. fiche action n°5) : budget prévisionnel de 400 000 € annuels pour les aides aux particuliers et de 250 000 € annuels pour le suivi-animation. - Aides en direction du logement social pour la rénovation, la mise en accessibilité, la déconstruction et la construction neuve (sous conditions) : 200 000 € par an dès 2023 et participation au protocole CGLLS de Montluçon Habitat (400 000 € par an jusqu'en 2025) - Participation financière au traitement des immeubles / îlots à enjeux identifiés dans le cadre de l'agenda de dé-densification (rénovation ou démolition) : Montée en puissance progressive à partir de 2024 (100 000 € en 2024 puis 200 000 € en 2025, 300 000 € par an entre 2026 et 2028 ; Hors opération RHI Doyenné / Fontaine)				
Rôles des collectivités et des partenaires	Montluçon Communauté pilote la réalisation de cette action. L'ANAH participe à la réalisation de cette action, au travers du co-financement des travaux d'adaptation, tout comme le Conseil Départemental. Les bailleurs sociaux et les propriétaires privés mettent en œuvre l'action en réalisant les travaux d'adaptation des logements. L'opérateur en charge du suivi-animation des OPAH assure l'accompagnement des propriétaires. Les professionnels de l'immobilier : agents immobiliers, syndics, seront informés de la mise en œuvre de l'action.				
Calendrier de mise en œuvre	Toute la durée du PLUIH				
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<table> <tr> <th data-bbox="427 1249 962 1283">De contexte</th><th data-bbox="970 1249 1495 1283">De suivi de l'action</th></tr> <tr> <td data-bbox="427 1294 962 1597"> ○ Évolution des effectifs seniors </td><td data-bbox="970 1294 1495 1597"> ○ Suivi de l'OPAH : nombre de logements adaptés / maintien à domicile ○ Nombre de logements locatifs sociaux mis en accessibilité ○ Aides financières octroyées ○ Nombre de projets spécifiques accompagnés (colocation senior, habitat inclusif...) </td></tr> </table>	De contexte	De suivi de l'action	○ Évolution des effectifs seniors	○ Suivi de l'OPAH : nombre de logements adaptés / maintien à domicile ○ Nombre de logements locatifs sociaux mis en accessibilité ○ Aides financières octroyées ○ Nombre de projets spécifiques accompagnés (colocation senior, habitat inclusif...)
De contexte	De suivi de l'action				
○ Évolution des effectifs seniors	○ Suivi de l'OPAH : nombre de logements adaptés / maintien à domicile ○ Nombre de logements locatifs sociaux mis en accessibilité ○ Aides financières octroyées ○ Nombre de projets spécifiques accompagnés (colocation senior, habitat inclusif...)				

E. Répondre aux besoins des personnes en difficulté

13. Accompagner les ménages pour l'accès et le maintien dans le logement

Contexte	Selon le Schéma Unique des Solidarités 2017-2021 de l'Allier, le territoire accueille une forte part de ménages précaires au regard du taux de chômage (14,2%) et du taux de pauvreté (15,4%) élevés et d'un recours aux prestations sociales supérieur aux moyennes nationales. Il est à noter que le taux de pauvreté est en augmentation puisque selon le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du nouveau PDH il atteignait 17,3% sur le territoire de Montluçon Communauté en 2019. Montluçon Communauté est, depuis 2021, territoire de mise en œuvre accélérée du « Logement d'Abord », en tant que lauréat du second Appel à Manifestation d'Intérêt national. Par ailleurs, l'agglomération est tenue d'élaborer et mettre en œuvre son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID). Elle adhère au fichier partagé de la demande existant sur l'ensemble du département (SPTA).
Objectifs poursuivis	Avec cette action, Montluçon Communauté a pour objectif d'accompagner vers l'accès au logement des plus précaires, et notamment de participer à la réinsertion des personnes sans domicile, mais également de favoriser le maintien dans le logement (prévention des expulsions locatives notamment).
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Pour mettre en œuvre, le plan Logement d'Abord, Montluçon Communauté mobilise un coordinateur-animateur sur différents sujets : - la formation des professionnels du secteur, afin de soutenir le changement des pratiques - Le renfort de la maraude sociale, - La mise en place d'un groupe opérationnel Logement d'Abord/bailleurs sociaux pour prendre connaissance des situations et accompagner les publics les plus fragiles (en lien avec le ou la chargé(e) de mission Habitat social). - La prévention des expulsions locatives (troubles occupationnels) - Une réflexion sur la mise en place d'une structure d'hébergement pouvant accueillir des personnes sans domicile avec des animaux. Le plan d'action du Logement d'Abord sera mis à jour lorsque les modalités de renouvellement du plan quinquennal seront connues. En appui et en parallèle des tâches effectuées par le coordinateur-animateur, le(a) chargé(e) de mission habitat social anime la mise en œuvre de la réforme des attributions et les relations avec les bailleurs sociaux. Il ou elle est notamment chargé(e) de finaliser l'élaboration du système de cotation de la demande et du PPGDID et de s'assurer de leur mise en œuvre ainsi que de leur évaluation. La participation au fichier partagé (SPTA) permet une connaissance fine des demandes et des attributions de logements sociaux, support à l'animation des relations avec les bailleurs sociaux. Enfin, Montluçon Communauté contribue également à accompagner l'accès et le maintien dans le logement via sa participation au FSL départemental.
Périmètre de l'action	Tout le territoire de Montluçon Communauté est concerné.

Moyens financiers	Montluçon Communauté continuera d'abonder le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) à hauteur de 42 000 € par an. L'agglomération prévoit une enveloppe de 150 000 € en 2023 pour financer la mise en œuvre de l'AMI 2 Logement d'Abord. Les moyens financiers post-2023 sont en attente de définition dans le cadre du renouvellement du plan quinquennal. Enfin, dans le cadre de la mise en œuvre du PPGDID, Montluçon Communauté adhère au fichier partagé de la demande de logement social via une participation annuelle de 3 000 €.	
Rôles des collectivités et des partenaires	Montluçon Communauté pilote la réalisation de cette action. L'État, la DIHAL et les partenaires sociaux sont pleinement associés à la mise en œuvre du Logement d'Abord. Le Département participe à la réalisation de cette action au travers de son financement (FSL). Les bailleurs sociaux et l'AURA HLM participent aux divers volets de cette action.	
Calendrier de mise en œuvre	Toute la durée du PLH, sous réserve de l'évolution des dispositifs départementaux et nationaux.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
		○ Bilan du Plan Logement d'Abord ○ Bilan du PPGDID

14. Encourager le développement d'une offre à bas loyer hors QPV et renforcer la mixité sociale par les attributions

Contexte	Montluçon Communauté, et en particulier la commune pôle, se distingue des autres territoires (département et région) par une grande précarité des demandeurs. En effet, 83 % d'entre eux ont des ressources situées en deçà des plafonds PLAI. L'agglomération compte trois quartiers inscrits dans la géographie prioritaire de la politique de la ville, tous situés sur la commune de Montluçon : Fontbouillant, Rive Gauche, Bien Assis. Elle compte également un quartier de veille active, lui aussi situé sur la commune de Montluçon : Dunlop-Pré-Géné-Mage. Le parc de logements locatifs sociaux est aujourd'hui très concentré géographiquement : 84% de parc HLM se situe sur la commune de Montluçon et 35% du parc de l'agglomération se situe en QPV. La loi Égalité & Citoyenneté précise que les attributaires de logements sociaux doivent consacrer au moins 25 % des attributions de logements situés hors d'un quartier prioritaire (QPV) aux 25 % des ménages demandeurs aux ressources les plus faibles. La convention intercommunale d'attribution (CIA) a été adoptée par Montluçon Communauté en octobre 2020. D'après le diagnostic réalisé dans le cadre de son élaboration, seuls 5% des logements locatifs sociaux du territoire sont des PLAI. Ce chiffre est toutefois à nuancer car de nombreux logements sont en PLUS-CD, dont le niveau de loyer est très proche du PLAI. Néanmoins, ces logements sont fortement présents en QPV et QVA. Par ailleurs, la CIA souligne que 32% des locataires du parc social ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI, tout comme 67% des demandeurs.
Objectifs poursuivis	Cette action a pour but de favoriser la mixité sociale par le biais des attributions et par un ré-équilibre géographique de l'offre sociale, notamment celle à destination des plus modestes.
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Le développement et la répartition géographique de l'offre de logement adaptée aux plus modestes pourront s'appuyer sur le règlement d'aides aux bailleurs sociaux (subventions et garanties d'emprunts) : possibilité d'aides sur les réhabilitations, l'acquisition-amélioration, la démolition et la (re)construction en favorisant la réalisation de logements à bas niveau de loyer (type PLAI) et la construction sur les centres-villes, centres-bourgs et communes déficitaires au regard de la loi SRU. Montluçon Communauté est également porteur de projet d'un programme de renouvellement urbain contractualisé avec l'ANRU dans le cadre du NPNRU sur le quartier Rive Gauche (Pierre Leroux et La Verrerie). Ce programme, et les autres opérations de démolitions et réhabilitations prévus par les bailleurs sociaux, contribuent à la dé-densification de l'offre sociale en QPV et à son amélioration. Il est à noter qu'en raison du fort niveau de vacance sur le territoire la convention NPNRU ne prévoit pas de reconstitution de l'offre. En parallèle, l'aide au conventionnement par le biais de l'OPAH, contribuera au développement d'une offre à bas coût dans le diffus.

	Par ailleurs, la remobilisation de bâtis vacants peut être le support de projets d'hébergement ou produits spécifiques conduisant au développement d'une offre de type PLAI adapté. Cette démarche s'inscrit en cohérence avec Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, le dispositif Reconquête des centres-villes et centres-bourgs ainsi qu'avec les fiches actions n°1 et n°7. Enfin, la mise en œuvre de la CIA, du PPGDID (dont la cotation sociale) et des groupes opérationnels inter-bailleurs permettront de veiller aux objectifs de mixité sociale inscrits dans la loi et à sa traduction locale. Montluçon Communauté s'appuiera entre autres sur le fichier partagé de la demande pour y parvenir.	
Périmètre de l'action	Tout le territoire de Montluçon Communauté est concerné.	
Moyens financiers	Les aides de Montluçon Communauté relatives à l'acquisition-amélioration, et à la (re)construction sont aujourd'hui conditionnées à un seuil de PLAI à respecter au sein de l'opération (40% minimum). L'enveloppe prévisionnelle est la suivante : - Aides en direction du logement social pour la rénovation, la mise en accessibilité, la déconstruction et la construction neuve (sous conditions) : 200 000 € par an dès 2023 et participation au protocole CGLLS de Montluçon Habitat (400 000€ par an jusqu'en 2025) - Adhésion au fichier partagé de la demande de logement social via une participation annuelle de 3 000€	
Rôles des collectivités et des partenaires	Montluçon Communauté pilote la réalisation de cette action, en lien avec les bailleurs sociaux, l'AURA HLM, les communes, les membres de la CIL et les partenaires financiers (ANRU, ANAH, Caisse des Dépôts, Action Logement...)	
Calendrier de mise en œuvre	Toute la durée du PLH	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	○ Dynamique de la demande en logement social (volumes de demandes, commune demandée, attributions dont attributions en QPV)	○ Suivi de la CIA ○ Logements sociaux construits et répartition géographique et par types de logements ○ Nombre de conventionnements ANAH et localisation géographique

15. Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage

Contexte	Montluçon Communauté est identifiée dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) comme secteur d'accueil. Elle dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage ouverte en 2006. Cette aire est située sur la commune de Domérat. Elle possède 30 emplacements de 200 m² pour une capacité de 60 caravanes. Sa gestion est aujourd'hui externalisée. Depuis 2006, l'agglomération dispose également d'une aire de grand passage située à côté de l'aire d'accueil (capacité de 40 caravanes). Le nouveau schéma 2021-2027 prescrit de mettre aux normes d'aménagement, d'équipement et de gestion, les aires de grand passage de l'Allier, notamment en termes de surface minimale (4 ha soit 200 places de caravanes). Il recommande aussi aux EPCI de réaliser des diagnostics sociaux et techniques avec l'objectif de mettre en place des solutions d'habitat pérenne permettant de résoudre les problématiques de sédentarisation rencontrées sur les aires d'accueil et dans le secteur diffus.
Objectifs poursuivis	Cette action vise à accompagner la sédentarisation des gens du voyage, et à répondre aux obligations du SDAHGV (Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage)
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Pour répondre aux obligations du SDAHGV, Montluçon Communauté devra mettre aux normes l'aire de grand passage et créer une aire permanente d'accueil. Pour ce faire, elle devra choisir la localisation et actionner des leviers pour avoir la maîtrise foncière. Le scénario aujourd'hui discuté avec les services de l'État consiste en l'agrandissement de l'Aire de grands passages (AGP) sur l'aire permanente d'accueil (APA) actuelle (site de Chateaugay à Domérat) afin d'atteindre les 4 ha réglementaires. En complément, 3 à 4 APA de 12 à 15 places seraient créées afin de répondre aux besoins identifiés dans le SDAHGV. Montluçon Communauté envisage de continuer à confier la gestion des aires à un prestataire extérieur. L'agglomération compte également un agent à temps plein, chargé, entre autres, d'accompagner les voyageurs qui le souhaitent vers le logement ordinaire. A plus long terme (post-2027), une réflexion et une action complémentaire pourront être menées pour favoriser le développement de terrains familiaux locatifs par exemple. Par ailleurs, Montluçon Communauté étudie les possibilités d'action qui permettraient de proposer un accompagnement à la sédentarisation, en tenant compte des besoins mais aussi des moyens humains et financiers.
Périmètre de l'action	L'aire de grand passage est située sur la commune de Domérat. La localisation de la (ou des APA) reste à préciser.
Moyens financiers	Montluçon Communauté devra financer la mise aux normes de l'aire de grand passage (AGP), la création d'aires permanentes d'accueil (APA) et la gestion de ces aires.

	Ce budget est en cours de définition et ne relève pas du budget habitat mais du budget de la Direction santé et solidarités.	
Rôles des collectivités et des partenaires	Montluçon Communauté pilote la réalisation de cette action, en lien avec les communes et avec l'appui des partenaires : DIHAL, Conseil Départemental, associations de voyageurs, ...	
Calendrier de mise en œuvre	SDAHGV : 2021-2027	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	Bilan d'activité de l'aire d'accueil (taux d'occupation, publics accueillis...)	○ Réalisation de l'APA ou des APA ○ Mise aux normes de l'AGP

PLUi-H

Plan **Local** d'Urbanisme
intercommunal Habitat
Montluçon Communauté



Piloter la politique de
l'habitat

16. Faire vivre la CIL

Contexte	Montluçon Communauté a mis en place sa Conférence intercommunale du logement (CIL) et a adopté sa Convention intercommunale d'attributions (CIA). Le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) est en cours d'élaboration, notamment dans le cadre d'un partenariat renforcé avec les bailleurs sociaux et l'AURA HLM. Le contexte territorial de forte vacance rend nécessaire le développement d'une culture commune pour donner du sens à la mise en œuvre de la réforme des attributions dont les obligations réglementaires ont en premier lieu été pensées pour des territoires tendus. La perméabilité du marché locatif rend également nécessaires les échanges partenariaux, chaque opération ayant potentiellement des effets sur l'ensemble du parc.
Objectifs poursuivis	Cette action a pour objectif de disposer de lieux d'échanges avec les bailleurs sociaux et les autres partenaires membres de la CIL.
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Montluçon Communauté souhaite instaurer une gouvernance partenariale autour du logement social et des attributions. Il s'agira de réunir annuellement la Conférence Intercommunale du Logement afin de piloter la stratégie intercommunale en matière de peuplement du parc social et au cours de laquelle sera faite une présentation de la demande et des attributions. Afin de renforcer les partenariats avec les acteurs du logement social, Montluçon Communauté animera de façon périodique des groupes opérationnels permettant d'échanger par exemple sur : • Les attributions, les difficultés rencontrées dans l'atteinte des objectifs de la CIA et les solutions possibles • La mise en œuvre du Logement d'Abord et l'accès au logement (ainsi que le maintien dans le logement) des personnes en difficulté • La vacance du parc social, ses caractéristiques et les actions déployées par chaque bailleur pour y faire face • Les projets de chacun influençant l'évolution territoriale du parc social
Périmètre de l'action	L'ensemble du territoire de Montluçon Communauté
Moyens financiers	La mise en œuvre de la réforme des attributions, l'animation de la CIL et des groupes opérationnels sont réalisées en interne. Montluçon Communauté adhère au fichier partagé de la demande de logement social via une participation annuelle de 3 000€
Rôles des collectivités et des partenaires	Montluçon Communauté pilote la réalisation de cette action. Les bailleurs sociaux, l'AURA HLM, les services de l'État, le Conseil Départemental, Action Logement, les communes et leurs CCAS, les associations membres de la CIL, sont associés à la réalisation de cette action et parties prenantes de la gouvernance à mettre en place localement.

Calendrier de mise en œuvre	Toute la durée du PLH avec rencontres annuelles de la CIL et rencontres périodiques pour les groupes opérationnels.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	Évolution de la demande de logements sociaux et profil des demandeurs Évolution des attributions	Tenues des instances partenariales

17. Apporter une ingénierie commune à tous les territoires de l'EPCI

Contexte	L'agglomération comporte des communes rurales, peu dotées en ingénierie et marquées malgré tout par des enjeux forts en matière d'intervention sur l'habitat. Elles portent des projets dont la complexité de mise en œuvre peut conduire à l'abandon de la procédure. La réalisation de l'étude sur la vacance en 2022 a en particulier souligné la volonté d'action des communes mais également leurs difficultés pour y parvenir.	
Objectifs poursuivis	Cette action a pour objectif d'accompagner toutes les communes de l'agglomération dans la réalisation de projets. Elle concerne particulièrement la lutte contre la vacance et contre l'habitat indigne et dégradé (notamment la mobilisation des pouvoirs de police des maires) ainsi que les projets à l'immeuble ou à l'îlot. Elle concerne également la mise en œuvre d'OPAH-RU sur les secteurs à enjeux particuliers.	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Montluçon Communauté pourra mettre en œuvre cette action via un soutien en ingénierie aux communes, notamment pour le repérage de bâtiments à enjeux, la définition de projets sur ces bâtiments, la recherche d'investisseurs/porteurs de projets et la mobilisation des outils juridiques. Les modalités de mise en œuvre et de priorisation d'intervention sont notamment précisées dans les fiches actions suivantes : • N°1 : Établir un agenda de dé-densification • N°3 : Récupérer la propriété du bâti ciblé • N°4 : Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et dégradé La réalisation du bilan et de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH en 2023 pourra permettre de préciser les secteurs à enjeux particuliers sur lesquels l'ingénierie devra être renforcée.	
Périmètre de l'action	L'ensemble du territoire de Montluçon Communauté, dans la limite des capacités d'action de la collectivité.	
Moyens financiers	Outre la mobilisation interne du service habitat, les moyens dédiés à cette fiche action sont compris dans les fiches actions n°1, 3 et 4.	
Rôles des collectivités et des partenaires	Montluçon Communauté pilote la réalisation de cette action. Les communes sont bénéficiaires de cette action et associées à sa mise en œuvre.	
Calendrier de mise en œuvre	Cette action sera mise en œuvre sur toute la durée du PLH.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
		Nombre de projets accompagnés

18. Disposer de bilans réguliers et les partager

Contexte	Le programme d'orientations et d'actions est un document vivant : les modalités de mise en œuvre des actions devront être ajustées au fil de l'eau en fonction des résultats obtenus et de l'évolution du contexte et il est important de partager et faire connaître les actions menées par la collectivité. Cela implique la mise en place d'un suivi régulier des actions menées ainsi que l'organisation de temps d'échange avec les partenaires pour partager les éléments de bilan.
Objectifs poursuivis	Cette action vise à suivre l'évolution du contexte territorial, disposer d'éléments d'aide à la décision et donner à voir aux communes et aux partenaires les actions conduites dans le cadre de la politique de l'habitat. La réalisation de bilans réguliers permettra de s'assurer de la pertinence et de l'efficacité des actions et de leurs modalités de mise en œuvre.
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Afin de disposer de bilans réguliers et de les partager avec le reste des partenaires institutionnels et professionnels du territoire, l'agglomération s'engage à réaliser des bilans annuels et mi-parcours des financements et des actions engagés par l'Agglomération dans le cadre du PLUiH. Ces bilans s'appuieront sur les indicateurs de suivi identifiés dans chaque fiche action. L'agglomération s'engage également à répondre aux obligations en termes d'observatoire de l'habitat et du foncier. Pour cela elle s'appuiera sur différents outils : • L'observatoire départemental de l'habitat porté par l'ADIL • L'application MCMA porté par l'EPF et qui consiste en un observatoire du foncier accessible aux adhérents • L'observatoire IMOPE qui est une websolution développée par URBS permettant une vision à l'adresse d'un ensemble de données (vacance, statut de propriété, situation financière de la copropriété, état des consommations énergétiques, transactions immobilières...) En complément, Montluçon Communauté pourra être amenée à conduire, avec l'appui de ses partenaires, des études thématiques ponctuelles comme par exemple concernant l'opportunité de mise en place du permis de louer (cf. fiche action n°4) ou encore la définition du besoin en logement à destination des jeunes et étudiants (cf. fiche action n°10). Enfin, les résultats sur les actions menées pourront être partagés avec les partenaires dans le cadre de rencontres annuelles ou thématiques.
Périmètre de l'action	Cette action concerne l'ensemble du territoire de Montluçon Communauté
Moyens financiers	Pour mettre en œuvre cette fiche action Montluçon Communauté mobilisera les moyens financiers suivants : - Licence annuelle IMOPE : 12 000 € par an dès 2023 - Participation à l'observatoire départemental de l'habitat : 10 000 € par an - Réalisation d'études ponctuelles : 15 000 € par an dès 2024 - Communication : 5 000 € par an

Rôles des collectivités et des partenaires	Montluçon Communauté pilote la réalisation de cette action. L'ADIL et l'EPF Auvergne contribuent à la mise en place de cette action par le biais des observatoires proposés. Les différents partenaires pourront être sollicités pour contribuer aux études et bilans et seront invités au partage des résultats.	
Calendrier de mise en œuvre	Cette action sera mise en œuvre sur toute la durée du PLUiH.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action ○ Réalisation des bilans annuels et mi-parcours ○ Réalisation de l'étude sur le besoin et l'offre en logements jeunes et étudiants ○ Réalisation de l'étude d'opportunité sur la mise en place d'un permis de louer

PLUi-H

Plan **Local** d'Urbanisme
intercommunal Habitat
Montluçon Communauté



2.

Moyens de mise en
œuvre

Moyens financiers – Budget estimatif prévisionnel

		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Agenda de dé-densification	Élaboration en interne pour identification des immeubles et îlots. Réalisation d'étude de MOE externalisées	- €	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	- €	- €
Opérations à l'immeuble ou l'îlot	Participation financière au traitement des immeubles / îlots à enjeux (rénovation ou démolition) Hors opération Doyenné / Fontaine	- €	100 000,00 €	200 000,00 €	300 000,00 €	300 000,00 €	300 000,00 €
RHI Doyenné / Fontaine	Étude de calibrage	70 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €
	Phase opérationnelle	En attente résultats étude de calibrage					
Aide aux particuliers pour la rénovation des logements privés	Abondement des aides de l'ANAH (énergie, LHI, adaptation) + aides hors ANAH (sortie de vacance, démolition, ravalement de façade)	400 000,00 €	400 000,00 €	400 000,00 €	400 000,00 €	400 000,00 €	400 000,00 €
Dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat	Étude pré-opérationnelle	50 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €
	Suivi-animation	250 000,00 €	250 000,00 €	250 000,00 €	250 000,00 €	250 000,00 €	250 000,00 €
SPPEH	Participation au dispositif départemental	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €
Actions à destination des copropriétés	Étude sur les copropriétés de la Verrerie	75 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €
	POPAC	- €	50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €	- €	- €
	Aides financières aux copropriétés		100 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €
Participation au FSL	Abondement du dispositif départemental	42 000,00 €	42 000,00 €	42 000,00 €	42 000,00 €	42 000,00 €	42 000,00 €
ADIL	Participation au service de conseil aux particuliers	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €
Permis de louer (sous réserve moyens humains supplémentaires)	Étude	A définir					
	Mise en œuvre	A définir					
Logement d'Abord	Mise en œuvre de l'AMI 2	150 000,00 €	En attente des modalités du nouveau plan quinquennal				

Aide aux bailleurs sociaux	Aide à la rénovation, la mise en accessibilité, la déconstruction et la construction neuve (sous conditions)	200 000,00 €	200 000,00 €	200 000,00 €	200 000,00 €	200 000,00 €	200 000,00 €
Protocole CGLLS Montluçon Habitat	Protocole d'aide 2019-2025	400 000,00 €	400 000,00 €	400 000,00 €	- €	- €	- €
Mise en œuvre du PPGDID	Adhésion au fichier partagé de la demande de logement social	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €
Observatoire de l'habitat et du foncier - Bilans annuels et mi-parcours	Licence annuelle IMOPE	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €
	Participation à l'observatoire départemental de l'habitat	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €
	Études ponctuelles	- €	15 000,00 €	15 000,00 €	20 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €
Communication		5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
Mise en œuvre du SDAHGDV	Mise aux normes AGP	A définir - Hors budget habitat					
	Création APA	A définir - Hors budget habitat					

Total (hors dépenses en personnel)		1 692 000 €	1 627 000 €	1 727 000 €	1 432 000 €	1 362 000 €	1 362 000 €
------------------------------------	--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Règlements d'aide

Les modalités d'attribution de subvention aux bailleurs sociaux et aux particuliers sont définies dans le cadre de règlements d'aide. Ceux-ci sont susceptibles d'être revus au cours de la période couverte par le présent POA. En 2023, les montants et conditions d'aide sont les suivants :

Aide aux bailleurs sociaux (en vigueur en 2023)		
Type d'opération	Conditions d'éligibilité	Montant
Acquisition-amélioration	Bâtiment en secteur SRU, ORT ou RCVCB Atteinte d'un niveau BBC Rénovation (tolérance en secteur ABF) 40% de PLAI minimum	<u>Subvention</u> : 10% du coût HT. Aide plafonnée à 7 000€/logement et à 10 logements par bailleur et par an. <u>Garantie d'emprunt</u> : 100% pour Montluçon Habitat (CGLLS)
Démolition-Reconstruction	Le nombre de logements reconstruit doit être inférieur au nombre de logements démolis, sauf pour les communes de Désertines et Domérat (déficitaires SRU) Reconstruction en individuel ou en petit collectif (R+2 maximum) et comprenant 40% de PLAI minimum.	<u>Subvention pour la démolition</u> : 35% du montant HT. Aide plafonnée à 17 500€. <u>Subvention pour la reconstruction</u> : 7000€/logement individuel et 3 500€/ logement collectif <u>Garantie d'emprunt</u> : 100% pour Montluçon Habitat (CGLLS), 80% pour les autres bailleurs
Déconstruction (sans reconstruction)	Aide non mobilisable sur les communes de Désertines et Domérat déficitaires au regard de la loi SRU Aide mobilisable uniquement pour la démolition de logements collectifs. L'opération doit prévoir un projet de valorisation foncière.	<u>Subvention</u> de 25% du montant HT. Aide plafonnée à : 12 500€ pour les immeubles de moins de 300m² 15 000€ pour les immeubles entre 300m² et 1 000m² 20 000€ pour les immeubles de plus de 1 000m² <u>Garantie d'emprunt</u> : 100% pour Montluçon Habitat (CGLLS), 80% pour les autres bailleurs
Construction neuve	Aide mobilisable uniquement sur les communes soumises à la loi SRU. Construction en individuel ou en petit collectif (R+2 maximum) et comprenant 40% de PLAI minimum.	<u>Subvention</u> : 7000€/logement individuel et 3 500€/ logement collectif <u>Garantie d'emprunt</u> : 100% pour Montluçon Habitat (CGLLS), 70% pour les autres bailleurs
Rénovation énergétique	Les opérations doivent atteindre le niveau BBC rénovation et utiliser des matériaux biosourcés.	<u>Subvention</u> de 7000€/logement. Plafonnée à 30 logements par opération, par bailleur et par an. <u>Garantie d'emprunt</u> : 100% pour Montluçon Habitat (CGLLS). Pour les autres bailleurs : 60% si le projet est en secteur SRU, ORT ou RCVCB, 50% sur le reste du territoire
Mise en accessibilité	Aide à l'installation d'ascenseur dans des immeubles de plus de deux étages. Aide à la mise en accessibilité des logements (cuisine et salle de bains) si	<u>Subvention à l'installation d'ascenseur</u> : 20% du coût HT. Aide plafonnée à 4 000€. <u>Subvention à l'accessibilité intérieure des logements</u> : 20% du montant HT. Aide

	l'ensemble des logements du bâtiment sont concernés.	plafonnée à 2 000€/logement et à 10 logements par bailleurs et par an. <u>Garantie d'emprunt</u> : 100% pour Montluçon Habitat (CGLLS). Pour les autres bailleurs : 60% si le projet est en secteur SRU, ORT ou RCVCB, 50% sur le reste du territoire
Projet exemplaire	Exemplarité analysée au regard de : l'implantation du projet, les typologies et configuration des logements, le volet environnemental et le caractère innovant du projet (inclusivité, mode de gestion des espaces, esthétique...)	<u>Subvention</u> de 25% du montant HT, plafonnée à 250 000€. <u>Garantie d'emprunt</u> selon type de projet

NB : les aides aux bailleurs sociaux sont cumulables pour les opérations d'acquisition-amélioration, de rénovation énergétique et de mise en accessibilité

Aides à la rénovation du parc privé dans le cadre des OPAH	
Abondement des aides de l'ANAH – Modalités prévues dans le cadre des conventions 2019-2023	
Aide en faveur de l'adaptation des logements des propriétaires occupants	Propriétaires modestes : 10% du montant des travaux HT retenu par l'ANAH Propriétaires très modestes : 12,5% du montant des travaux HT retenu par l'ANAH
Aide en faveur des travaux de rénovation énergétique	Propriétaires modestes et très modestes et propriétaires bailleurs : 10% du montant de travaux HT retenu par l'ANAH Propriétaires occupants éligibles au programme Habiter Mieux : Prime de 200€
Aide en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé	En OPAH de droit commun : - Propriétaires modestes et propriétaires bailleurs (conventionnement social) : 10% du montant de travaux HT retenu par l'ANAH - Propriétaire très modestes et propriétaires bailleurs (conventionnement très social) : 12,5% du montant de travaux HT retenu par l'ANAH En OPAH-RU : - Propriétaires modestes et propriétaires bailleurs (conventionnement social) : 12,5% du montant de travaux HT retenu par l'ANAH - Propriétaire très modestes et propriétaires bailleurs (conventionnement très social) : 15% du montant de travaux HT retenu par l'ANAH

Aides complémentaires sur le parc privé			
Nature	Conditions d'éligibilité	Montant de l'aide	Budget annuel
Prime de sortie de vacance	En périmètre OPAH-RU ou ORT ou SPR ou centre-bourg des communes. A condition qu'une aide communale soit instaurée. Propriétaires occupants ou bailleurs sous conditions de ressources. Sous condition d'occupation ou de location du logement au moins 8 mois par ans pendant 5 ans.	2 500€ par logement	25 000€ (10 dossiers maximum)

	Bien vacant depuis au moins 2 ans et construit avant 1970.		
Aide au ravalement de façade	En périmètre OPAH-RU ou ORT ou SPR ou centre-bourg des communes. A condition qu'une aide communale soit instaurée. Propriétaire occupant ou bailleurs ou syndic de copropriété. Sans conditions de ressources. Façade n'ayant pas été refaite depuis au moins 15 ans.	20% du montant HT des travaux. Subvention plafonnée à 2 000€ / immeuble	20 000€ (10 dossiers maximum)
Aide à la démolition	En périmètre ORT ou ACV ou PVD ou OPAH-RU ou RCVCB. Dérogation possible selon avis du comité technique d'évaluation des projets. Aménageurs publics et entreprises publiques locales (SEM, SPL...), promoteurs immobilier, communes, entreprises privées spécialisées. Obligation de présenter un projet pour l'emprise libérée, ayant pour but de contribuer à la restructuration du bâti ancien.	50€/m ² de surface de plancher démolie. Subvention plafonnée à 6 000€	25 000€ (5 dossiers maximum)

Moyens humains

Le service Habitat-Logements de Montluçon Communauté compte 3 ETP : 1 poste de coordinateur-animateur Logement d'Abord et 2 postes de chargées de mission habitat. Il est inséré dans la Direction Transitions écologiques, énergétiques, habitat et logement gérée par un directeur avec l'appui d'une assistante de direction.

Le plan d'action présenté dans ce document tient compte de ces moyens disponibles ainsi que de l'appui ponctuel :

- De la Direction Aménagement et urbanisme pour le volet urbanisme du PLUiH
- De la Direction des Grands projets pour le suivi du NPNRU
- De la Direction Santé et solidarités pour la mise en œuvre des actions à destination des gens du voyage.

Pour les autres actions, la répartition des missions se fait de la manière suivante :

- Mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord et suivi de l'AMI 2 : 1 ETP dédié
- Dispositifs d'accompagnement des particuliers (*Suivi des OPAH et du SPPEH, préfiguration des nouvelles OPAH, participation aux dispositifs de lutte contre l'habitat indigne, mobilisation des partenaires*) : 0,6 ETP
- Actions à l'îlot ou à l'immeuble : agenda de dé-densification, projet RHI Doyenné/Fontaine, autres opérations à l'îlot ou à l'immeuble : 0,6 ETP
- Actions à destination des copropriétés : 0,3 ETP
- Mise en œuvre de la réforme des attributions et animation des relations avec les bailleurs sociaux : 0,3 ETP
- Suivi du volet habitat du PLUiH et observatoire : 0,2 ETP

NB : cette répartition des temps passés ne concerne que les moyens internes et ne tient pas compte des missions confiés à des prestataires extérieurs (réalisation d'étude, suivi-animation d'OPAH...) ni de l'appui des service support pour le suivi administratif des projets.